

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Facio

registrikood: 10305338

tänavatalu nimi, Koidu tn 27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10136

telefon: +372 6460501

faks: +372 6460502

e-posti aadress: toomas.tromp@facio.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 3 Muud nõuded	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Osaühing FACIO tegutseb jaanuarist 1988. Alustati tootmis- ja teeninduskooperatiivina riigiettevõtte Põhja Kõrgepingevõrgud juures. Seoses äritegevust reguleerivate õigusaktide muutumisega loodi kooperatiivi baasil aktsiaselts, milline aastal 2009 kujundati ümber osaühinguks. Äriühingu osakapital on 25 565 eurot.

Äriühingu peamiseks tegevusaladeks on äri- ja eluhoonete ehitus ning kinnisvaraaarendus, samuti enda kinnisvara üürile andmine ja käitlus. Lõppenud majandusaastal osalesime ehitustööde riigihangetel võidetud ehitustööde teostamisel koos teiste ehitusettevõtetega, tegelesime tugiteenuste ning juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamisega koostööpartneritele. Olulise osa tegevusest moodustas äriühingule kuuluvate varade haldamine, mis suurendas halduskulusid ja ei võimaldanud saavutada kavandatud rentaablust. Järgneval majandusaastal kavatseme halduskulusid oluliselt vähendada. Töös on mitmeid uusi kinnisvaraprojekte, milliste ettevalmistus peaks lõppema 2019-2020 aastal. Ettevõttes töötab k põhikohaga töötajat, kokku tööjõukulud moodustasid 51 222 eurot, juhatusale maksti töötasuna 15 000 eurot.

2019. aastal kavatseb äriühing keskenduda kinnisvaraaarenduse projektide ettevalmistamisele, jätkata osalemist ehitushangetel ning pakkuda koostööpartneritele erinevaid allhanke teenuseid. Eesmärgiks on müügitulu säilitamine saavutatud tasemel ja kasumimarginaal 2,5 protsenti.

Majandusaasta aruandes on mõistlikult arvesse võetud riske, millised tulenevad kinnisvara hindade volatiivsusest, võlgnike maksevõime ettenägematust muutusest ja teistest sarnastest asjaoludest, mis väljuvad juhatuse kontrolli alt. Vajaduse korral kaetakse tekkiv võimalik kahjum jaotamata kasumi arvelt.

Juhatuse hinnangul on OÜ Facio jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 254	24 125	
Nõuded ja ettemaksed	395 546	615 593	
Nõuded ostjate vastu	381 828	211 061	
Muud nõuded	7 500	400 016	
Ettemaksed	6 218	4 516	
Kokku varud	237 550	44 500	
Lõpetamata toodang	237 550	44 500	
Kokku käibevarad	661 350	684 218	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	393 696	393 696	
Nõuded ja ettemaksed	506 385	192 237	
Muud nõuded	506 385	192 237	3
Kinnisvarainvesteeringud	662 931	662 931	4
Materiaalsed põhivarad	111 883	163 569	5
Kokku põhivarad	1 674 895	1 412 433	
Kokku varad	2 336 245	2 096 651	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	96 085	185 819	
Võlad ja ettemaksed	386 207	56 706	
Võlad tarnijatele	347 910	50 267	
Võlad töövõtjatele	1 450	2 231	
Maksuvõlad	3 243	3 971	2
Muud võlad	817	237	
Muud saadud ettemaksed	32 787	0	
Kokku lühiajalised kohustised	482 292	242 525	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	40 500	74 693	
Kokku pikaajalised kohustised	40 500	74 693	
Kokku kohustised	522 792	317 218	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	6
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 750 673	1 719 678	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 019	30 994	
Kokku omakapital	1 813 453	1 779 433	

Kokku kohustised ja omakapital	2 336 245	2 096 651	
--------------------------------	-----------	-----------	--

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 550 143	1 483 990	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 192 547	-1 178 522	
Brutokasum (-kahjum)	357 596	305 468	
Turustuskulud	-67 889	-94 528	
Üldhalduskulud	-195 469	-145 474	
Muud äritulud	33 581	9	
Muud ärikulud	-92 125	-33 771	
Ärikasum (kahjum)	35 694	31 704	
Intressitulud	2 560	2 605	
Intressikulud	-4 253	-3 319	
Muud finantstulud ja -kulud	18	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	34 019	30 994	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 019	30 994	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Facio 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvahelisest tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Facio kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega.

OÜ Facio kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusestkaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summast lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdu toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenä.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Lõpetamata toodangu puhul on tootmise üldkulud varudele jagatud ettevõtte normaalsest tootmismahust lähtudes.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud kajastatakse bilansilähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate vaimistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab valmistoodete neto realiseerimismaksumuse.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdu toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema toetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasest väärtusest, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 650 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 650

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuludeks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuludeks ja kohustuste vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul kasumiaruandes finantskuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustiste osas, mille realiseerimise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste suuruse ja realiseerimisaja määramisel tugineetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku nõol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikeks kohustisteks klassifitseeritakse need kohustised, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustiste peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjatele ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hektel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeaasta kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 01.01.2019. on võimalik dividende maksustada teatud tingimustel vähendatud tulumaksumääraga 14%. Sel juhul kaasneb füüsilisest isikust osanikult tulumaksu kinnipidamine määraga 7%

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	221	180
Käibemaks	776	816
Üksikisiku tulumaks	635	885
Sotsiaalmaks	1 544	1 919
Kohustuslik kogumispension	21	73
Töötuskindlustusmaksed	46	98
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 243	3 971

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	483 691		483 691
Viitlaekumised	22 694		22 694
Kokku muud nõuded	506 385		506 385
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	348 176		348 176
Viitlaekumised	51 840	51 840	
Kokku muud nõuded	400 016	51 840	348 176

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	113 734	480 730	594 464
Akumuleeritud kulum		-64 532	-64 532
Jääkmaksumus	113 734	416 198	529 932
Ostud ja parendused		228 000	228 000
Müügid		-117 976	-117 976
Muud muutused		22 975	22 975
31.12.2017			
Soetusmaksumus	113 734	590 754	704 488
Akumuleeritud kulum		-41 557	-41 557
Jääkmaksumus	113 734	549 197	662 931
31.12.2018			
Soetusmaksumus	113 734	590 754	704 488
Akumuleeritud kulum		-41 557	-41 557
Jääkmaksumus	113 734	549 197	662 931

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 671	14 529
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-17 125	-8 987

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	405 890	405 890	405 890
Akumuleeritud kulum	-178 094	-178 094	-178 094
Jääkmaksumus	227 796	227 796	227 796
Ostud ja parendused	10 000	10 000	10 000
Muud ostud ja parendused	10 000	10 000	10 000
Amortisatsioonikulu	-43 367	-43 367	-43 367
Müügid	-30 860	-30 860	-30 860
31.12.2017			
Soetusmaksumus	385 030	385 030	385 030
Akumuleeritud kulum	-221 461	-221 461	-221 461
Jääkmaksumus	163 569	163 569	163 569
Amortisatsioonikulu	-51 686	-51 686	-51 686
Müügid	-23 000	-23 000	-23 000
Muud muutused	23 000	23 000	23 000
31.12.2018			
Soetusmaksumus	338 690	338 690	338 690
Akumuleeritud kulum	-226 807	-226 807	-226 807
Jääkmaksumus	111 883	111 883	111 883

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	25 565	25 565
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 550 143	1 483 990
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 550 143	1 483 990
Kokku müügitulu	1 550 143	1 483 990
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	1 331 667	1 424 630
Enda või renditud vara üürileandmine ja käitus	218 476	59 360
Kokku müügitulu	1 550 143	1 483 990

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	38 283	23 375
Sotsiaalmaksud	12 633	8 010
Töötuskindlustusmaks	306	187
Kokku tööjõukulud	51 222	31 572
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	15 000	15 960

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2019

Osaühing Facio (registrikood: 10305338) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS TROMP	Juhatuse liige	02.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 750 673
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 019
Kokku	1 784 692
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 784 692
Kokku	1 784 692

Jätta makandusaasta kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 750 673
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 019
Kokku	1 784 692
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 784 692
Kokku	1 784 692

Jätta majandusaasta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	1482601	95.64%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	67542	4.36%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6460501
Faks	+372 6460502
E-posti aadress	toomas.tromp@facio.ee