

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Finaco Capital OÜ

**registrikood:** 11171064

**tänavanimi,** Aardla tn 118-45

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihthumber:** 50415

**telefon:** +372 5247903

**e-posti aadress:** elmo.sarapuu@gmail.com

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6  |
| Lisa 2 Raha                              | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud          | 7  |
| Lisa 4 Laenukohustised                   | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed               | 8  |
| Lisa 6 Tööjõukulud                       | 9  |
| Lisa 7 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt | 9  |
| Lisa 8 Intressikulud                     | 9  |
| Lisa 9 Seotud osapooled                  | 9  |
| Aruande allkirjad                        | 11 |

## Tegevusaruanne

Osaühing Finaco Capital on 2005.aastal asutatu Eesti kapitalil tegutsev ettevõte.

Äriühingu tegevusalaks on investeerimine kinnisvarasse. Ettevõtte omab kinnisvarainvesteeringuna mitteiluruumi Tallinna kesklinnas. Investeeringuks võeti laenu sidusettevõtjalt.

Ettevõtte bilansimaht aruandekuupäeva seisuga oli 231 029 (2017.a. 201 575) eur ja kasum 16 267 (2017.a. kahjum 10 341) eur.

Aastal 2019 otsitakse uusi investeerimisobjekte nii Eestist kui ka välismaalt. Raha investeerimiseks plaanitakse hankida sidusettevõtjatelt kas dividendide või laenudena.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018     | 31.12.2017     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 32 242         | 2 787          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0              | 1              |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>32 242</b>  | <b>2 788</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 2 787          | 2 787          |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 196 000        | 196 000        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>198 787</b> | <b>198 787</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>231 029</b> | <b>201 575</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 182 965        | 170 082        | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 950            | 646            | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>183 915</b> | <b>170 728</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>183 915</b> | <b>170 728</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 28 035         | 38 376         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 16 267         | -10 341        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>47 114</b>  | <b>30 847</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>231 029</b> | <b>201 575</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018          | 2017           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -2 350        | -2 301         |         |
| Muud ärikulud                               | 0             | -1             |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-2 350</b> | <b>-2 302</b>  |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 30 000        | 2 400          | 7       |
| Intressikulud                               | -11 383       | -10 439        | 8       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>16 267</b> | <b>-10 341</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>16 267</b> | <b>-10 341</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Finaco Capital 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab nimetatud seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimikonna juhend). Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende toimumise momendil teglikus väärtuses, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud edaspidi. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arveldus- ja deposiidikontode jääke.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis netosummana real "Sidusettevõtjate aktsiad ja osad".

### Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning teda ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses.

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Ümberhindlusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruande kirjetel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast.

### Tulud

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

### Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

### Maksustamine

Maksud on kajastatud tekkepõhiselt.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. 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.

#### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud omanikke, tegev-ja kõrgemat juhtkonda, sidusettevõtjaid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                      | 31.12.2018    | 31.12.2017   |
|----------------------|---------------|--------------|
| Arvelduskonto pangas | 30 133        | 678          |
| Deposiidid           | 2 109         | 2 109        |
| <b>Kokku raha</b>    | <b>32 242</b> | <b>2 787</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| <b>31.12.2016</b>       | 196 000 |
| <b>31.12.2017</b>       | 196 000 |
| <b>31.12.2018</b>       | 196 000 |

|                                                 | 2018   | 2017   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -2 337 | -2 286 |

Kinnisvarainvesteeringuna on arvel mitteeluruum Tallinna kesklinnas. Vara on soetatud turuväärtuse tõusu eesmärgiga. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis õiglases väärtuses.

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laen sidusettevõtjalt            | 176 054    | 176 054                           |                     |             | 6,6%         | eur         |             |         |
| Laen seotud osapoolelt           | 6 911      | 6 911                             |                     |             | 8%           | eur         | 2018        |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 182 965    | 182 965                           |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 182 965    | 182 965                           |                     |             |              |             |             | 9       |

  

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laen sidusettevõtjalt            | 165 151    | 165 151                           |                     |             | 6,6%         | eur         |             |         |
| Laen seotud osapoolelt           | 4 931      | 4 931                             |                     |             | 8%           | eur         | 2018        |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 170 082    | 170 082                           |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 170 082    | 170 082                           |                     |             |              |             |             | 9       |

Vastavalt laenulepingute tingimustele lisatakse iga intressiperioodi lõpus vastava aasta eest arvestatud intressisumma laenusummale ja sellelt summalt arvestatakse järgmise aasta intresi. Intressid tasutakse lepinguperioodi lõppedes koos laenusummaga.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 441        | 441            |
| Muud võlad                       | 509        | 509            |
| Muud viitvõlad                   | 509        | 509            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>950</b> | <b>950</b>     |

  

|                                  | 31.12.2017 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 137        | 137            |
| Muud võlad                       | 509        | 509            |
| Muud viitvõlad                   | 509        | 509            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>646</b> | <b>646</b>     |



## Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 7 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

|                                                               | 2018   | 2017  |
|---------------------------------------------------------------|--------|-------|
| Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt | 30 000 | 2 400 |
| Dividenditulud                                                | 30 000 | 2 400 |
| Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt                       | 30 000 | 2 400 |

## Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

|                        | 2018   | 2017   | Lisa nr |
|------------------------|--------|--------|---------|
| Intressikulu laenudelt | 11 383 | 10 439 |         |
| Kokku intressikulud    | 11 383 | 10 439 | 4       |

Intressikulud lisatakse igal aastal laenusummale ja tasutakse lepingu tähtaja möödumisel koos laenuga.

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustised | Kohustised |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 176 054    | 165 151    |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 6 911      | 4 931      |

| 2018                                                                                                                             | Saadud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |              |             |             |
| Seotud osapool                                                                                                                   | 1 500         | 8%           | eur         | 2018        |

| 2017                                                                                                                             | Saadud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |              |             |             |
| Seotud osapool                                                                                                                   | 2 500         | 8 %          | eur         | 2018        |

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

**Finaco Capital OÜ (registrikood: 11171064) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ELMO SARAPUU       | Juhatuse liige     | 08.07.2019           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 28 035        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 16 267        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>44 302</b> |
| Katmine                                      |               |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>44 302</b> |

Jätta kasum jaotamata

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Elmo Sarapuu   | 37807222716                               |                   | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                   |
|-----------------|------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5247903           |
| E-posti aadress | elmo.sarapuu@gmail.com |