

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Finest Investment OÜ

registrikood: 11195432

tänavanimi: Luha tn 34

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10131

telefon: +372 56633156

e-posti aadress: info@finestinvestment.eu

Sisukord

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

Tegevusaruanne

OÜ Finest Investment tegutseb alates 2005. aasta detsembrist. Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvaraalasel tegevused. Nii kinnisvara üürimine kui vahendamine. Lisaks osutati eelneval majandusaastal nõustamisteenust.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev. Uuel majandusaastal jätkatakse sama tegevusvaldkonnaga ja juurde loodetakse osta kinnisvara nii edasimüügi kui ka üürimise eesmärgil.

Ettevõttel on 1 töötaja. Tuleval majandusaastal töömahu suurenemisel värvatakse vajadusel töötajaid juurde projektipõhiselt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28	4	
Nõuded ja ettemaksed	81 837	157 773	2
Kokku käibevarad	81 865	157 777	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 324	3 324	
Kinnisvarainvesteeringud	14 452	14 452	4
Materiaalsed põhivarad	1 466	2 303	5
Kokku põhivarad	19 242	20 079	
Kokku varad	101 107	177 856	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	35 838	92 065	6
Võlad ja ettemaksed	2 507	3 088	7
Kokku lühiajalised kohustised	38 345	95 153	
Kokku kohustised	38 345	95 153	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 891	78 666	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 941	1 225	
Kokku omakapital	62 762	82 703	
Kokku kohustised ja omakapital	101 107	177 856	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	7 396	9 582	8
Muud äritulud	103	1	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 841	-1 920	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 841	-3 357	
Tööjõukulud	-9 502	-10 080	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-837	-748	5
Muud ärikulud	-1 908	-40	
Ärikasum (kahjum)	-13 430	-6 562	
Intressikulud	-6 511	-3 919	
Muud finantstulud ja -kulud	0	11 706	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-19 941	1 225	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 941	1 225	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Finest Investment 2015.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Majandusaasta algas 01. jaanuar 2016 ja lõppes 31. detsember 2016. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassa ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates

500 EUR. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kulusse. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	4-5a.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivara grupi eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodidel.

Finantskohustised

Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused. Kõik finantskohustused (võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevat kulutusi.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused). Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd kauba omandiõigus on üle läinud ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse

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

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Maksustamine

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 maksumääraga 25/75 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Aastaruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

1. omanikke;
2. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
3. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 572	4 572	
Ostjatelt laekumata arved	4 572	4 572	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	190	190	3
Muud nõuded	77 075	77 075	
Laenunõuded	70 998	70 998	
Intressinõuded	6 077	6 077	
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 837	81 837	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	629	629	
Ostjatelt laekumata arved	629	629	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	230	230	3
Muud nõuded	156 914	156 914	
Laenunõuded	132 587	132 587	
Intressinõuded	23 771	23 771	
Viitlaekumised	556	556	
Kokku nõuded ja ettemaksed	157 773	157 773	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	388	196	
Üksikisiku tulumaks		163		173
Sotsiaalmaks		390		393
Töötuskindlustusmaksed		28		29
Ettemaksukonto jääk	190		34	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	190	969	230	595

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	14 452	14 452
Jääkmaksumus	14 452	14 452
31.12.2015		
Soetusmaksumus	14 452	14 452
Jääkmaksumus	14 452	14 452
31.12.2016		
Soetusmaksumus	14 452	14 452
Jääkmaksumus	14 452	14 452

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	4 971	4 971
Akumuleeritud kulum	-2 770	-2 770
Jääkmaksumus	2 201	2 201
Ostud ja parendused	850	850
Muud ostud ja parendused	850	850
Amortisatsioonikulu	-748	-748
31.12.2015		
Soetusmaksumus	5 821	5 821
Akumuleeritud kulum	-3 518	-3 518
Jääkmaksumus	2 303	2 303
Amortisatsioonikulu	-837	-837
31.12.2016		
Soetusmaksumus	5 821	5 821
Akumuleeritud kulum	-4 355	-4 355
Jääkmaksumus	1 466	1 466

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	5 000	5 000			16%	EUR	31.12.2017
Muud lühiajalised laenud	30 838	30 838			10%	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	35 838	35 838					
Laenukohustised kokku	35 838	35 838					

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	30 000	30 000			12%	EUR	31.12.2016
Lühiajaline laen	20 000	20 000			16%	EUR	31.12.2016
Muud lühiajalised laenud	42 065	42 065			10%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	92 065	92 065					
Laenukohustised kokku	92 065	92 065					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	625	625	
Võlad töövõtjatele	500	500	
Maksuvõlad	969	969	3
Muud võlad	413	413	
Intressivõlad	413	413	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 507	2 507	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	215	215	
Võlad töövõtjatele	500	500	
Maksuvõlad	595	595	3
Muud võlad	1 778	1 778	
Intressivõlad	1 778	1 778	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 088	3 088	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 396	9 582
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 396	9 582
Kokku müügitulu	7 396	9 582
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutusteenus	3 190	5 334
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	3 610	1 171
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	596	3 077
Kokku müügitulu	7 396	9 582

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	7 088	7 472
Sotsiaalmaksud	2 414	2 608
Kokku tööjõukulud	9 502	10 080
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	11 505	82 656
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	47 493	43 378

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	140 970	207 674		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 320	3 205	40 535	51 891

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	389 541	408 837		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 501	4 840	23 593	25 479

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Aastaruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

1. omanikke;
2. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
3. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Finest Investment OÜ (registrikood: 11195432) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HAIDOR LAIMETS	Juhatuse liige	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 891
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 941
Kokku	59 950
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	59 950
Kokku	59 950

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 891
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 941
Kokku	59 950
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	59 950
Kokku	59 950

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud juriidilised toimingud	69109	3610	48.81%	Jah
Külaliskorter	55204	3190	43.13%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	596	8.06%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Haidor Laimets	37901220227	Tabasalu alevik, Harku vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56633156
E-posti aadress	info@finestinvestment.eu