

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Fausto Capital OÜ

registrikood: 11939341

tänav a nimi, Kõõtri tn 8

maja number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51007

telefon: +372 7412494

e-posti aadress: info@fausto.ee

veebilehe aadress: www.fausto.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 9 Laenukohustised	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Muud äritulud	17
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Muud ärikulud	18
Lisa 15 Tulumaks	18
Lisa 16 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

TEGEVUSARUANNE

Osaühing Fausto Capital (*endise nimega OÜ Vironia Keskus*) on 2010. aastal asutatud ning täielikult eestimaisel kapitalil põhinev ettevõtte. Osaühingu Fausto Capital (edaspidi ka Fausto Capital või ettevõtte) tegevusalaks on erinevate äripindade (eelkõige kaubanduskeskuste, büroohoonete ja erinevate multifunktsionaalsete hoonete) arendamine, väljaüürimine ja opereerimine.

20. jaanuaril 2017. aastal sõlmiti OÜ Vironia Keskus (ühendav ühing) ning OÜ Tartu Invest, OÜ Rappeli Keskus, OÜ Tartu Arendus ja Ahtme Keskus OÜ (ühendatavad ühinged) vahel ühinemisleping, mille käigus osasid ei asendatud ning kõik ühendatavate ühingute õigused ja kohustused läksid üle ühendavale ühingule. Ühinemise bilansi päevaks loeti 01.01.2017. a. Ühinenud äriühing kannab ärinime osaühing Fausto Capital.

Aruandeaastal tegeles ettevõtte olemasoleva kaubandus- ja büroohoonete portfelli opereerimisega ning uute arendusprojektide (Fahle Park I ja II etapp, Tartu Telia peahoone) ehitustegevusega. Tegevusaruande koostamise seisuga on Fausto Capitali portfellis järgmised objektid: Fahle Park (kokku 17 kinnistut, Tartu mnt 80 – 80T, Tallinn), Kompassi Maja (Tartu mnt 13, Tallinn), Maakri Ärihoone (Maakri 23A, Tallinn), Tartu Telia peahoone (Vaba 54, Kuu 51, Tartu), Vironia Keskus (Järveküla tee 50, Kohtla-Järve), Raadi Keskus (Narva mnt 112, Tartu), Rappeli Keskus (Tallinna mnt 4, Rapla), Ahtme Keskus (Puru tee 77, Kohtla-Järve), lisaks väiksemad üüriobjektid aadressidel Maleva 1, Tallinn ja Puru tee 81, Kohtla-Järve. Aktiivse tegevuse tulemusena suudeti hallatavate objektide vakantsete üüripindade arv hoida terve aasta lõikes minimaalne.

2019. aastal on Fausto Capitali peamiseks eesmärgiks olemasolevate äripindade järjepidev edukas opereerimine ning uute arendusprojektide Fahle Park kvartali I ja II etapi ning Tartu Telia ärihoone edukas avamine 2019. aasta III ja IV kvartalis.

Fausto Capitali osanikeks on Kenneth Karpov (2/3 osalusest) ning Sven Mihailov (1/3 osalusest).

Ettevõtte juhatuse liikmeteks on osanike otsusega valitud Sven Mihailov ning Kenneth Karpov, kes mõlemad tegelevad aktiivselt ettevõtte juhtimisega. Osaühingul Fausto Capital puudub nõukogu.

Fausto Capitali müügitulu ja muud äritulud 2018. aastal olid 27 885 294 eurot ja kasum 24 021 881 eurot.

$$\text{Debt/EBITDA} = \frac{\text{intressikandvad võlakohustused}}{\text{EBITDA}} \quad \frac{2018}{3,34}$$

$$\text{DSCR} = \frac{\text{Laenusaaja EBITDA}^1}{\text{võlakohustuste põhiosa- ja intressimaksed ning intressimäära-swap'ide maksed}} \quad \frac{2018}{3,70}$$

Mõned finantssuhtarvud

Maksevõime üldine tase =	$\frac{\text{käibevarad}}{\text{lühiajalised kohustused}}$	$\frac{2018}{0,33}$	$\frac{2017}{0,83}$
Maksevalmiduse kordaja =	$\frac{\text{raha + väärtpaberid}}{\text{lühiajalised kohustused}}$	0,07	0,55
Võlakordaja =	$\frac{\text{kohustused}}{\text{varad}}$	0,32	0,32

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	215 101	1 054 179	2
Nõuded ja ettemaksed	643 708	355 131	3
Varud	195 453	178 853	4
Kokku käibevarad	1 054 262	1 588 163	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	645 700	1 633 483	3
Kinnisvarainvesteeringud	113 617 610	77 782 736	7
Materiaalsed põhivarad	14 620	55 446	8
Kokku põhivarad	114 277 930	79 471 665	
Kokku varad	115 332 192	81 059 828	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 817 240	1 445 277	9
Võlad ja ettemaksed	1 363 853	468 652	10
Kokku lühiajalised kohustised	3 181 093	1 913 929	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	32 851 168	23 781 111	9
Võlad ja ettemaksed	375 942	352 680	10
Kokku pikaajalised kohustised	33 227 110	24 133 791	
Kokku kohustised	36 408 203	26 047 720	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 568	2 568	
Kohustuslik reservkapital	257	257	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	54 899 283	37 143 966	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 021 881	17 865 317	
Kokku omakapital	78 923 989	55 012 108	
Kokku kohustised ja omakapital	115 332 192	81 059 828	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	6 732 406	5 039 619	11
Muud äritulud	21 152 888	15 175 900	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 591 919	-1 058 998	
Mitmesugused tegevuskulud	-676 453	-345 380	
Tööjõukulud	-204 219	-145 673	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 755	-27 197	8
Muud ärikulud	-309 638	-132 273	14
Ärikasum (kahjum)	25 086 310	18 505 998	
Intressitulud	52 999	99 429	
Intressikulud	-1 089 928	-718 235	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 049 381	17 887 192	
Tulumaks	-27 500	-21 875	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 021 881	17 865 317	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	25 086 310	18 505 998	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	16 755	27 197	8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	32 000	5 651	7
Muud korrigeerimised	-20 896 023	-19 694 726	7
Kokku korrigeerimised	-20 847 268	-19 661 878	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-288 277	-237 001	3
Varude muutus	-16 600	24 179	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	862 696	543 643	10
Kokku rahavood äritegevusest	4 796 861	-825 059	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-4 826 555	-844 449	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	6 141	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-10 968 225	-11 030 866	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	848 000	0	7
Antud laenud	-2 120 765	-999 740	
Antud laenude tagasimaksed	3 092 495	1 124 999	
Laekunud intressid	68 752	110 150	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-13 906 298	-11 633 765	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	36 662 548	24 409 151	
Saadud laenude tagasimaksed	-27 220 528	-10 040 044	
Makstud intressid	-1 059 786	-781 371	
Makstud dividendid	-110 000	-87 500	10;15
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 875	-20 000	10;15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	8 270 359	13 480 236	
Kokku rahavood	-839 078	1 021 412	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 054 179	32 767	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-839 078	1 021 412	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	215 101	1 054 179	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 568	257	17 508 250	17 511 075
Aruandeaasta kasum (kahjum)			17 865 317	17 865 317
Väljakuulutatud dividendid			-87 500	-87 500
Muud muutused omakapitalis			19 723 216	19 723 216
31.12.2017	2 568	257	55 009 283	55 012 108
Aruandeaasta kasum (kahjum)			24 021 881	24 021 881
Väljakuulutatud dividendid			-110 000	-110 000
31.12.2018	2 568	257	78 921 164	78 923 989

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Fausto Capital 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. 2018. aasta raamatupidamisaruanne on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardist. Aruande koostamisel on aluseks võetud keskmise suurusega ettevõtjale kehtivad kriteeriumid.

Raha

Raha ja selle lähenditena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades. Raha ja selle lähendid on bilansis hinnatud õiglasel väärtuses, mis baseerub aruandekuupäeva Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga (või muu kasutatud keskpanga) valuutakursid.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so. soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksud) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaal-väärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust ehk vajadust allahindluseks hinnatakse iga ostja osas eraldi. Selliste nõuete hindamise puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, on kasutatud ligikaudset meetodit, sh. ostjatel laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 90 päeva, on hinnatud alla 50 % ulatuses ning rohkem kui 180 päeva maksetähtaaja ületanud nõuded on hinnatud alla 100% ulatuses.

Ostjatel laekumata nõuete allahindluskulu (ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest tekkinud kulu) on kajastatud muu tegevuskuluna. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumine on kajastatud nõuete allahindluskulu vähendamisenä.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida osaühing hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastasel juhatuse poolt antud hinnangul (ettevõtte juhatuse omal vastavast kvalifikatsiooni) ja vajadusel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, on kajastatud kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantud vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle on peetud arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on algselt võetud arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Jooksvad hooldus- ja remondikulud on kajastatud kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle 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.

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

Kulud

Kulusid kajastatakse perioodides, kui kajastatakse nendega seotud tulud.

Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Vironia Keskus OÜ seotud osapoolteks on:

- a) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Vironia Keskus OÜ ärilistele otsustele;
- b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustise saldode muutused.

Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	45 159	18 422
Arvelduskontod	169 942	1 035 757
Kokku raha	215 101	1 054 179

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	454 340	454 340		
Ostjatelt laekumata arved	454 340	454 340		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	126 201	126 201		
Muud nõuded	681 000	35 300	645 700	
Laenunõuded	486 522	35 300	451 222	
Intressinõuded	194 478		194 478	
Ettemaksed	27 867	27 867		
Muud makstud ettemaksed	27 867	27 867		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 289 408	643 708	645 700	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	267 275	267 275		
Ostjatelt laekumata arved	267 275	267 275		
Muud nõuded	1 668 483	35 000	1 633 483	6
Laenunõuded	1 458 252	35 000	1 423 252	
Intressinõuded	210 231		210 231	
Ettemaksed	52 856	52 856		
Muud makstud ettemaksed	52 856	52 856		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 988 614	355 131	1 633 483	

Laenu ja intressinõuded ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutuses, kuna on kajastatud

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiootel põhivara	195 453	178 853
Kokku varud	195 453	178 853

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		139	64
Käibemaks	126 201		59 078
Üksikisiku tulumaks		5 746	2 641
Sotsiaalmaks		11 540	5 926
Kohustuslik kogumispension		662	344
Töötuskindlustusmaksed		823	412
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		16	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	126 201	18 926	68 465

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	486 522	35 300	451 222	5	2018-2021	
Intressinõuded	194 478		194 478		2021	
Kokku muud nõuded	681 000	35 300	645 700			3

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	1 458 252	35 000	1 423 252	5	2017-2020	
Intressinõuded	210 231		210 231			
Kokku muud nõuded	1 668 483	35 000	1 633 483			3

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	21 061 703
Ostud ja parendused	11 030 866
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	15 069 720
Lisandumised äriühenduste kaudu	29 814 999
Ümberliigitamised	805 448
31.12.2017	77 782 736
Ostud ja parendused	10 968 225
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	20 896 023
Müügid	-880 000
Ümberliigitamised	4 850 626
31.12.2018	113 617 610

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 743 658	3 611 576
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 621 095	1 225 979
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	848 000	

Aruandeperioodil ei ole kasutatud ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, kuna ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016							
Soetusmaksumus	108 693	108 693	3 424	3 568		3 568	115 685
Akumuleeritud kulum	-53 172	-53 172	-2 928				-56 100
Jääkmaksumus	55 521	55 521	496	3 568		3 568	59 585
Ostud ja parendused	65 589	65 589	6 550	746 373	25 937	772 310	844 449
Muud ostud ja parendused	65 589	65 589	6 550	746 373	25 937	772 310	844 449
Lisandumised äriühenduste kaudu			466	59 075		59 075	59 541
Amortisatsioonikulu	-25 277	-25 277	-1 920				-27 197
Müügid	-11 792	-11 792					-11 792
Ümberliigitamised	-60 124	-60 124		-805 448		-805 448	-865 572
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega				-805 448		-805 448	-805 448
Ümberliigitamised varudega	-60 124	-60 124					-60 124
Muud muutused	96	96	-96	-3 568		-3 568	-3 568
31.12.2017							
Soetusmaksumus	73 843	73 843	13 395	0	25 937	25 937	113 175
Akumuleeritud kulum	-49 830	-49 830	-7 899	0	0	0	-57 729
Jääkmaksumus	24 013	24 013	5 496	0	25 937	25 937	55 446
Ostud ja parendused			1 866	4 819 601	5 088	4 824 689	4 826 555
Muud ostud ja parendused			1 866	4 819 601	5 088	4 824 689	4 826 555
Amortisatsioonikulu	-15 480	-15 480	-1 275				-16 755
Ümberliigitamised				-4 819 601	-31 025	-4 850 626	-4 850 626
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega				-4 819 601	-31 025	-4 850 626	-4 850 626
31.12.2018							
Soetusmaksumus	73 843	73 843	15 261	0	0	0	89 104
Akumuleeritud kulum	-65 310	-65 310	-9 174	0	0	0	-74 484
Jääkmaksumus	8 533	8 533	6 087	0	0	0	14 620

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed		6 141
Muud masinad ja seadmed		6 141
Kokku		6 141

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	34 235 691	1 817 240	32 418 451		3,1	eur	2025
Laenud teistelt ettevõtetelt	432 717		432 717		5	eur	2022
Pikaajalised laenud kokku	34 668 408	1 817 240	32 851 168				
Laenukohustised kokku	34 668 408	1 817 240	32 851 168				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	24 900 938	1 445 277	23 455 661		3,1	eur	2024
Laenud teistelt ettevõtetelt	325 450		325 450		5	eur	2021
Pikaajalised laenud kokku	25 226 388	1 445 277	23 781 111				
Laenukohustised kokku	25 226 388	1 445 277	23 781 111				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	113 617 610	77 782 736
Kokku	113 617 610	77 782 736

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 215 017	1 215 017		
Võlad töövõtjatele	27 587	27 587		
Maksuvõlad	18 926	18 926		5
Muud võlad	70 973	70 973		
Intressivõlad	55 573	55 573		
Dividendivõlad	15 400	15 400		
Dividendide tulumaks	31 350	31 350		
Tagatisrahad	375 942		375 942	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 739 795	1 363 853	375 942	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	221 584	221 584		
Võlad töövõtjatele	15 591	15 591		
Maksuvõlad	68 465	68 465		5
Muud võlad	40 831	40 831		
Intressivõlad	25 431	25 431		
Dividendivõlad	15 400	15 400		
Ostjate ettemaksed	116 456	116 456		
Dividendide tulumaks	5 725	5 725		
Tagatisrahad	352 680		352 680	
Kokku võlad ja ettemaksed	821 332	468 652	352 680	

Intressi-, dividendide tulumaksu- ja dividendide võlad ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud kohustust ja ettemaksete kuutuses, kuna on kajastatud otsesel meetodil.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	6 732 406	5 039 619	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 732 406	5 039 619	
Kokku müügitulu	6 732 406	5 039 619	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Muu müük	367 653	202 064	
Tulud renditeenuste müügist	4 743 658	3 611 576	7
Tulud kommunaalteenuste müügist	1 621 095	1 225 979	
Kokku müügitulu	6 732 406	5 039 619	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	21 132 108	15 140 044	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	2 150	
Muu äritulu	0	17 633	
Kindlustushüvitised	4 794	16 073	
Muud	15 986	0	
Kokku muud äritulud	21 152 888	15 175 900	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	153 570	109 474
Sotsiaalmaksud	50 649	36 199
Kokku tööjõukulud	204 219	145 673
Töötajate keskmine arv taandatusena täistööajale	13	10

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	32 000	0	
Kahjum materiaalseste põhivarade müügist	14 667	5 651	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	236 085	70 324	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	106	245	
Külaliste vastuvõtukulud	1 594	232	
Riigilõiv	0	0	
Muud autoga seotud kulud	2 837	3 392	
Kahjum müügioteel põhivarade müügist	0	18 474	
Muud	22 349	33 955	
Kokku muud ärikulud	309 638	132 273	

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	110 000	27 500	80 750	21 875
Eesti	110 000	27 500	80 750	21 875
Kokku	110 000	27 500	80 750	21 875

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	747 181	437 926	1 682 014	331 137

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Tegev- ja kõrgem juhtkond	2 117 765	3 089 796	586 765	479 498	5	2027

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond	999 740	1 114 999	327 810	38 850	5	euro	2027

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 627 242	238 789	451 840	27 317

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	19 500	15 600

Aruandeperioodi intressikulu seotud osapooltel saadud laenudelt on 18 271 eurot, tasutud intress 295 eurot ja intressitulu seotud osapoolte antud laenudelt 51 207 eurot, laekunud intress 68 733 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2019

Fausto Capital OÜ (registrikood: 11939341) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KENNETH KARPOV	Juhatuse liige	29.04.2019
SVEN MIHAILOV	Juhatuse liige	30.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Fausto Capital OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Fausto Capital OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helje Kõuts

Vandeaudiitori number 647

Brokerman Audit OÜ

Auditoorteevõtja tegevusloa number 268

Näituse tn 31, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50409

30.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Fausto Capital OÜ (registrikood: 11939341) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELJE KÕUTS	Vandeaudiitor	30.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	54 899 283
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 021 881
Kokku	78 921 164
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	78 921 164
Kokku	78 921 164

Kasumit ei jaotata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	54 899 283
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 021 881
Kokku	78 921 164
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	78 921 164
Kokku	78 921 164

Kasumit ei jaotata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6261505	93.01%	Jah
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	470901	6.99%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7412494
E-posti aadress	info@fausto.ee
Veebilehe aadress	www.fausto.ee