

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Fausto Capital OÜ

registrikood: 11939341

tänavanimi ja maja number, Kõutri tn 8

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51007

telefon: +372 7412494

e-posti aadress: info@fausto.ee

veebilehe aadress: www.fausto.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Muud ärikulud	17
Lisa 15 Tulumaks	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

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 Rappel 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, Turu Plaza) ettevalmistamisega. 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), Turu Plaza (Vaba 54, Kuu 51, Tartu), Vironia Keskus (Järveküla tee 50, Kohtla-Järve), Raadi Keskus (Narva mnt 112, Tartu), Rappel Keskus (Tallinna mnt 4, Rapla), Ahtme Keskus (Puru tee 77, Kohtla-Järve), lisaks väiksemad üuriobjektid aadressidel Maleva 1, Tallinn ja Puru tee 81, Kohtla-Järve. Aktiivse tegevuse tulemusena suudeti hallatavate objektide vakantsete üüripindade arv hoida terve aasta lõikes minimaalne.

2018. aastal on Fausto Capitali peamiseks eesmärgiks olemasolevate äripindade järjepidev edukas opereerimine ning uute arendusprojektide Fahle Park kvartali I etapi ja Turu Plaza ärihoone hoonestamine ning edukas avamine 2019. aasta I ja II 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 2017. aastal olid 20 215 519 eurot ja kasum 17 865 317 eurot.

Mõned finantssuhtarvud

		2017	2016
Maksevõime üldine tase =	<u>käibevarad</u> lühiajalised kohustused	0,83	0,44
Maksevalmiduse kordaja =	<u>raha + väärtpaberid</u> lühiajalised kohustused	0,55	0,05
Võlakordaja =	<u>kohustused</u> varad	0,32	0,28

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 054 179	32 767	2
Nõuded ja ettemaksed	355 131	128 130	3
Varud	178 853	142 908	4
Kokku käibevarad	1 588 163	303 805	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 633 483	2 968 663	3
Kinnisvarainvesteeringud	77 782 736	21 061 703	7
Materiaalsed põhivarad	55 446	59 585	8
Kokku põhivarad	79 471 665	24 089 951	
Kokku varad	81 059 828	24 393 756	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 445 277	559 538	9
Võlad ja ettemaksed	468 652	137 931	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 913 929	697 469	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	23 781 111	6 061 114	9
Võlad ja ettemaksed	352 680	124 098	10
Kokku pikaajalised kohustised	24 133 791	6 185 212	
Kokku kohustised	26 047 720	6 882 681	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 568	2 568	
Kohustuslik reservkapital	257	257	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 143 966	15 944 763	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 865 317	1 563 487	
Kokku omakapital	55 012 108	17 511 075	
Kokku kohustised ja omakapital	81 059 828	24 393 756	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	5 039 619	1 847 583	11
Muud äritulud	15 175 900	516 330	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 058 998	-419 477	
Mitmesugused tegevuskulud	-345 380	-122 184	
Tööjõukulud	-145 673	-88 619	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-27 197	-22 307	8
Muud ärikulud	-132 273	-27 982	14
Ärikasum (kahjum)	18 505 998	1 683 344	
Intressitulud	99 429	98 042	
Intressikulud	-718 235	-202 899	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	17 887 192	1 578 487	
Tulumaks	-21 875	-15 000	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 865 317	1 563 487	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	18 505 998	1 683 344	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	27 197	22 307	8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	5 651	948	8
Muud korrigeerimised	-19 694 726	-501 453	
Kokku korrigeerimised	-19 661 878	-478 198	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-237 001	-5 186	3
Varude muutus	24 179	-69 226	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	543 643	-116 805	10
Kokku rahavood äritegevusest	-825 059	1 013 929	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-844 449	-4 625	8
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	6 141	833	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-11 030 866	0	7
Antud laenud	-999 740	-2 121 278	
Antud laenude tagasimaksed	1 124 999	276 609	
Laekunud intressid	110 150	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-11 633 765	-1 848 459	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	24 409 151	1 641 710	
Saadud laenude tagasimaksed	-10 040 044	-619 050	
Makstud intressid	-781 371	-197 440	
Makstud dividendid	-87 500	-60 000	15
Makstud ettevõtte tulumaks	-20 000	-15 000	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	13 480 236	750 220	
Kokku rahavood	1 021 412	-84 310	3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	32 767	117 077	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 021 412	-84 310	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 054 179	32 767	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 568	257	16 004 763	16 007 588
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 563 487	1 563 487
Väljakuulutatud dividendid			-60 000	-60 000
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Fausto Capital 2017. 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. 2017. 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. ostjate 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.

Ostjate 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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muud materiaalsed põhivarad	3 aastat

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 intressimäärast. 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	18 422	20 052
Arvelduskontod	1 035 757	12 715
Kokku raha	1 054 179	32 767

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	77 922	77 922		
Ostjatelt laekumata arved	77 922	77 922		
Muud nõuded	3 013 663	45 000	2 968 663	6
Laenunõuded	2 775 338	45 000	2 730 338	
Intressinõuded	238 325		238 325	
Ettemaksed	5 208	5 208		
Muud makstud ettemaksed	5 208	5 208		
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 096 793	128 130	2 968 663	

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

otsesel meetodil.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Müügiootel põhivara	178 853	142 908
Kokku varud	178 853	142 908

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	64	128
Käibemaks	59 078	21 703
Üksikisiku tulumaks	2 641	2 136
Sotsiaalmaks	5 926	4 818
Kohustuslik kogumispension	344	284
Töötuskindlustusmaksed	412	335
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	68 465	29 404

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud 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

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	2 775 338	45 000	2 730 338	5	2017-2020	
Intressinõuded	238 325		238 325			
Kokku muud nõuded	3 013 663	45 000	2 968 663			3

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	20 560 250
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	501 453
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

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 611 576	1 306 619
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 225 979	466 641

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	
31.12.2015							
Soetusmaksumus	108 027	108 027	3 424	3 568		3 568	115 019
Akumuleeritud kulum	-33 823	-33 823	-2 148				-35 971
Jääkmaksumus	74 204	74 204	1 276	3 568		3 568	79 048
Ostud ja parendused	4 625	4 625					4 625
Muud ostud ja parendused	4 625	4 625					4 625
Amortisatsioonikulu	-21 527	-21 527	-780				-22 307
Müügid	-1 781	-1 781					-1 781
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

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2017	2016
Masinad ja seadmed	6 141	833
Muud masinad ja seadmed	6 141	833
Kokku	6 141	833

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	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				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	6 528 253	559 538		5 968 715	2,65	eur	2024
Laenud teistelt ettevõtetelt	92 399		92 399		5	eur	2019-2020
Pikaajalised laenud kokku	6 620 652	559 538	92 399	5 968 715			
Laenukohustised kokku	6 620 652	559 538	92 399	5 968 715			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Maa	77 782 736	21 061 703
Kokku	77 782 736	21 061 703

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	64 464	64 464		
Võlad töövõtjatele	11 532	11 532		
Maksuvõlad	29 404	29 404		5
Muud võlad	27 046	27 046		
Intressivõlad	11 646	11 646		
Dividendivõlad	15 400	15 400		
Ostjate ettemaksed	1 635	1 635		
Dividendide tulumaks	3 850	3 850		
Tagatisrahad	124 098		124 098	
Kokku võlad ja ettemaksed	262 029	137 931	124 098	

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)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	5 039 619	1 847 583	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 039 619	1 847 583	
Kokku müügitulu	5 039 619	1 847 583	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Muu müük	202 064	74 323	
Tulud renditeenuste müügist	3 611 576	1 306 619	7
Tulud kommunaalteenuste müügist	1 225 979	466 641	
Kokku müügitulu	5 039 619	1 847 583	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	15 140 044	506 453	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 150	380	
Muu äritulu	17 633	4 010	
Kindlustushüvitised	16 073	5 487	
Kokku muud äritulud	15 175 900	516 330	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	109 474	65 555
Sotsiaalmaksud	36 199	23 064
Kokku tööjõukulud	145 673	88 619
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	8

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	5 651	948	8
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	70 324	5 000	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	245	17 041	
Külaliste vastuvõtukulud	232	384	
Riigilõiv	0	0	
Muud autoga seotud kulud	3 392	4 070	
Kahjum müügioteel põhivarade müügist	18 474	0	
Muud	33 955	539	
Kokku muud ärikulud	132 273	27 982	

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	80 750	21 875	60 000	15 000
Eesti	80 750	21 875	60 000	15 000
Kokku	80 750	21 875	60 000	15 000

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 682 014	331 137	2 967 139	99 373

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

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond	2 061 278	261 609	41 710	55 695	5	euro	2026

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	451 840	27 317	133	10

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	15 600	6 500

Aruandeperioodi intressikulu seotud osapooltel saadud laenudelt on 12 410 eurot, tasutud intressi 90 619 eurot ja intressitulu seotud osapoolte antud laenudelt 93 540 eurot, laekunud intress 106 262 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.04.2018

Fausto Capital OÜ (registrikood: 11939341) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN MIHAILOV	Juhatuse liige	06.04.2018
KENNETH KARPOV	Juhatuse liige	06.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Fausto Capital OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Fausto Capital OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 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 31.12.2017 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 asjaspepuutuvast 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

Auditorettevõtja tegevusloa number 268

Näituse tn 31, Tartu linn, Tartu maakond, 50409

06.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Fausto Capital OÜ (registrikood: 11939341) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELJE KÕUTS	Vandeaudiitor	06.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 143 966
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 865 317
Kokku	55 009 283
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	55 009 283
Kokku	55 009 283

Kasumit ei jaotata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 143 966
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 865 317
Kokku	55 009 283
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	55 009 283
Kokku	55 009 283

Kasumit ei jaotata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3611576	71.66%	Jah
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	1428043	28.34%	Ei

Sidevahendid

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