

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2017**

**ärinimi:** ArbitFinance Eesti OÜ

**registrikood:** 12331268

**tänava/talu nimi, Bensiini tn 5-8**

maja ja korteri number:

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

postsihtnumber: 10152

**telefon: +358 503299900**

**e-posti aadress:** vesa.silaskivi@hpplaw.fi

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Tööjõukulud                 | 8 |
| Lisa 3 Seotud osapooled            | 8 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

ArbitFinance Eesti OÜ alustas tegevust augustis 2012 ja ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on kinnisvarainvesteeringud, kinnisvara üürimine, haldamine ja sellega seotud tegevused.

Ettevõtte teenis 2017. majandusaastal müügitulu 4 660 eurot ja kahjumiks kujunes 394 567 eurot. Juhatus hindab majandusaasta tulemust halvaks, kuna finantsinvesteeringud ei toonud loodetud tulu ning tekitasid finantskahjumi.

Ettevõttes ei ole põhitöökohaga töötajaid ja juhatuse liikmetasusid ArbitFinance Eesti OÜ ei maksnud.

Järgneval, 2018. majandusaastal on plaanis jätkata samadel tegevusaladel ja suunata lisainvesteeringuid kinnisvarasse.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016       |
|----------------------------------------------|----------------|------------------|
| Varad                                        |                |                  |
| Käibevarad                                   |                |                  |
| Raha                                         | 20 651         | 11 602           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 615 005        | 873 739          |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>635 656</b> | <b>885 341</b>   |
| Põhivarad                                    |                |                  |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 302 751        | 287 580          |
| Materiaalsed põhivarad                       | 13 059         | 126 796          |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>315 810</b> | <b>414 376</b>   |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>951 466</b> | <b>1 299 717</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                  |
| Kohustised                                   |                |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                  |
| Laenukohustised                              | 724 851        | 699 851          |
| Võlad ja ettemaksed                          | 24 005         | 2 689            |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>748 856</b> | <b>702 540</b>   |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>748 856</b> | <b>702 540</b>   |
| Omakapital                                   |                |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 341 500        | 341 500          |
| Registreerimata osakapital                   | 250 000        | 250 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 5 677          | 19 493           |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -394 567       | -13 816          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>202 610</b> | <b>597 177</b>   |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>951 466</b> | <b>1 299 717</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017            | 2016           |
|---------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 4 660           | 6 760          |
| Muud äritulud                               | 16 480          | 0              |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -24 819         | -18 766        |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -3 817          | 0              |
| Muud ärikulud                               | -640            | -1 831         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-8 136</b>   | <b>-13 837</b> |
| Intressitulud                               | 32 192          | 1 938          |
| Intressikulud                               | -22 044         | -1 917         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -396 579        | 0              |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-394 567</b> | <b>-13 816</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-394 567</b> | <b>-13 816</b> |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

ArbitFinance Eesti OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi finantsaruandluse standarditest.

ArbitFinance Eesti OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja lähtutud on soetusmaksumuse printsiibist.

#### Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid; nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning panga arvelduskontodel olevat raha.

#### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid tehingu toimumise päeval.

Välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

#### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõtte on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ArbitFinance Eesti OÜ enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt 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 -asukohale. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

#### **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000**

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkväärtust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

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

#### **Finantskohustised**

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud tasu õiglane väärtus.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

#### **Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

#### **Maksustamine**

Eestis kehtiva seadusandluse kohaselt ettevõtte kasumit ei maksustata. Küll aga maksustatakse 20/80 suuruse maksumääraga väljamakstavaid dividende, tulumaksuseaduses välja toodud teatud liiki väljamakseid ning kulusid.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks dividendide väljamaksmisel. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

#### **Seotud osapooled**

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele.

ArbitFinance Eesti OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud 2017. majandusaastal töötajaid.

## Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | ArbitFinance Oy |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Soome           |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                     |            | 748 812    |            | 701 768    |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 93 282     |            | 697 000    |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 123 530    |            | 163 000    |            |

| 2017            | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|-----------------|---------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja    |               |                             |
| ArbitFinance Oy | 145 000       | 120 000                     |

| 2016            | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud |
|-----------------|--------------|----------------------------|---------------|
| Emaettevõtja    |              |                            |               |
| ArbitFinance Oy |              |                            | 222 000       |
| Sidusettevõtjad |              |                            |               |
| Sidusettevõtjad | 284 200      | 31 700                     |               |

ArbitFinance Eesti OÜ ei ole 2017. majandusaastal arvestanud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muid olulisi soodustusi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2018

**ArbitFinance Eesti OÜ (registrikood: 12331268) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi          | Allkirjastaja roll      | Allkirja andmise aeg |
|-----------------------------|-------------------------|----------------------|
| VESA-PEKKA JUHANI SILASKIVI | Management board member | 30.06.2018           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017      |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 5 677           |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -394 567        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-388 890</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017      |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 5 677           |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -394 567        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-388 890</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 4660            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| ArbitFinance Oy |                                           | Soome             | 341500 EUR<br>(Lihtomand)    |

## Sidevahendid

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Liik            | Sisu                     |
| Telefon         | +358 503299900           |
| E-posti aadress | vesa.silaskivi@hpplaw.fi |