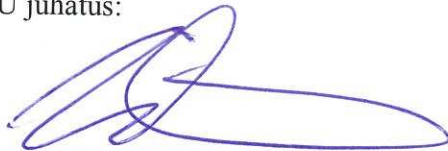


## MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

ArbitFinance Eesti OÜ juhatus on koostanud 2013. majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest ja tegevusaruandest.

ArbitFinance Eesti OÜ juhatus:

Juhatuses liige



*Vesa-Pekka Juhani Silaskivi*

24.03.2014

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: ArbitFinance Eesti OÜ

registrikood: 12331268

tänava/talu nimi, Filmi tn 6-8  
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10152

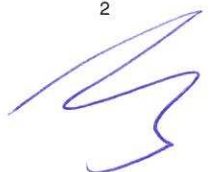
telefon: +358 503299900

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



## 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 Materiaalne põhivara        | 10 |
| Lisa 3 Tööjõukulud                 | 10 |
| Lisa 4 Seotud osapooled            | 10 |



## Tegevusaruanne

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

Ettevõtte teenis majandusaastal müügitulu 12 620 eurot ja kasumiks kujunes 3 293 eurot. Juhatus hindab majandusaasta tulemust prognoosidele vastavaks.

Finantsinvesteeringutena soetati sidusettevõtjate osasid summas 11 675 eurot.

2013. majandusaastal tehti investeeringuid kinnisvarasse summas 95 866 eurot soetades Tallinnasse korteriomand. Investeeringuid muusse põhivarasse oli 3 190 eurot.

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

Järgneval, 2014. majandusaastal on plaanis jätkata samadel tegevusaladel ja suunata lisainvesteeringuid kinnisvarasse 2014. aasta eesmärgiks on üüritulu tootluse suurendamine.

Osanikud on otsustanud järgmisel majandusaastal teha täiendavaid sissemakseid omakapitali investorite kaasamise lihtsustamiseks.



## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|  | 31.12.2013     | 31.12.2012     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Varad</b>                                 |                |                |
| <b>Käibevara</b>                             |                |                |
| Raha   | 13 799         | 6 592          |
| Nõuded ja ettemaksud                         | 32 742         | 0              |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>46 541</b>  | <b>6 592</b>   |
| <b>Põhivara</b>                              |                |                |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 11 675         | 0              |
| Nõuded ja ettemaksud                         | 0              | 9 586          |
| Materiaalne põhivara                         | 224 576        | 125 520        |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>236 251</b> | <b>135 106</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>282 792</b> | <b>141 698</b> |
| <b>Kohustused ja omakapital</b>              |                |                |
| <b>Kohustused</b>                            |                |                |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |
| Laenukohustused                              | 276 851        | 139 101        |
| Võlad ja ettemaksud                          | 50             | 0              |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>276 901</b> | <b>139 101</b> |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>276 901</b> | <b>139 101</b> |
| <b>Omakapital</b>                            |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 97             | 0              |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 3 294          | 97             |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>5 891</b>   | <b>2 597</b>   |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>282 792</b> | <b>141 698</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|   | 2013         | 21.08.2012 -<br>31.12.2012 |
|---|--------------|----------------------------|
| Müügitulu                                   | 12 620       | 2 432                      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -468         | 0                          |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -8 777       | -2 335                     |
| Muud ärikulud                               | -82          | 0                          |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>3 293</b> | <b>97</b>                  |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 1            | 0                          |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>3 294</b> | <b>97</b>                  |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>3 294</b> | <b>97</b>                  |



## Rahavoogude aruanne

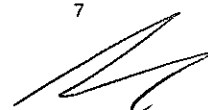
(eurodes)

|  | 2013            | 21.08.2012 -<br>31.12.2012 |
|--|-----------------|----------------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                 |                            |
| Ärikasum (kahjum)  | 3 293           | 97                         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -242            | 0                          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 9 636           | 0                          |
| Laekunud intressid                                       | 1               | 0                          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>12 688</b>   | <b>97</b>                  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                 |                            |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -99 056         | -125 520                   |
| Tasutud sidusettevõtjate soetamisel                      | -11 675         | 0                          |
| Antud laenud   | -32 500         | 0                          |
| Muud väljamaksed investeerimistegevusest                 | 0               | -9 586                     |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-143 231</b> | <b>-135 106</b>            |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                 |                            |
| Saadud laenud  | 137 750         | 139 101                    |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>137 750</b>  | <b>139 101</b>             |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>7 207</b>    | <b>4 092</b>               |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 6 592           | 2 500                      |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>7 207</b>    | <b>4 092</b>               |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 13 799          | 6 592                      |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata<br>kasum (kahjum) | Kokku |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------|
| <b>21.08.2012</b>           | 2 500                       |                             | 2 500 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             | 97                          | 97    |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 500                       | 97                          | 2 597 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             | 3 294                       | 3 294 |
| <b>31.12.2013</b>           | 2 500                       | 3 391                       | 5 891 |





## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

ArbitFinance Eesti OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest, Vabariigi Valitsuse vastavasisulistest määrustest, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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 printsüübist.

#### Vigade korrigeerimine

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastata selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes; need avaldatakse lisades.

#### Finantsvarad

Ettevõttel 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 -kohustused

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

Välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse Euroopa Keskpanga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimafikud väärtuse langusest tulenevad alahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud 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, sõltvalt 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.

**Põhivara arvelevõtmise alampiir 2000**

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

**Finantskohustused**

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud tasu õiglase väärtus.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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 21/79 suuruse maksumääraga väljamakstavaid dividende, tulumaksuseaduses välja toodud teatud liiki väljamakseid ning kulusid.

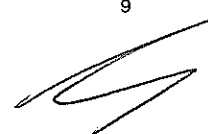
Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks dividendide väljamaksmisel. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

**Seotud osapooled**

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

ArbitFinance Eesti OÜ käsitleb seotud osapooltena:

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



## Lisa 2 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     | Kokku    |                                |         |
|---------------------|----------|--------------------------------|---------|
|                     | Ehitised | Muu<br>materiaalne<br>põhivara |         |
| Ostud ja parendused | 125 520  |                                | 125 520 |
| <b>31.12.2012</b>   |          |                                |         |
| Soetusmaksumus      | 125 520  |                                | 125 520 |
| Akumuleeritud kulum | 0        |                                |         |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 125 520  |                                | 125 520 |
| Ostud ja parendused | 95 866   | 3 190                          | 99 056  |
| <b>31.12.2013</b>   |          |                                |         |
| Soetusmaksumus      | 221 386  | 3 190                          | 224 576 |
| Akumuleeritud kulum | 0        | 0                              |         |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 221 386  | 3 190                          | 224 576 |

## Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole töötajaid.

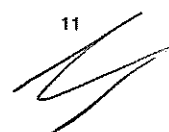
## Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                | 31.12.2013           |                      | 31.12.2012 |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|------------|
|                                | Nõuded               | Kohustused           | Kohustused |
| Emattevõtja                    |                      | 276 851              | 139 101    |
| Sidusettevõtjad                | 32 500               |                      |            |
| <b>2013</b>                    | <b>Antud laenud</b>  | <b>Saadud laenud</b> |            |
| Emattevõtja                    |                      | 137 750              |            |
| Sidusettevõtjad                | 32 500               |                      |            |
| <b>21.08.2012 - 31.12.2012</b> | <b>Saadud laenud</b> |                      |            |
| Emattevõtja                    |                      | 139 101              |            |

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



## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|  | 31.12.2013   |
|--|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 97           |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)  | 3 294        |
| <b>Kokku</b>   | <b>3 391</b> |
| Jaotamine  |              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 391        |
| <b>Kokku</b>   | <b>3 391</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|  | 31.12.2013   |
|--|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 97           |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)  | 3 294        |
| <b>Kokku</b>   | <b>3 391</b> |
| Jaotamine  |              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 391        |
| <b>Kokku</b>   | <b>3 391</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala   | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 12620           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                              | Osaluse suurus ja valuuta |
|-----------------|-------------------------------------|--|---------------------------|
| ArbitFinance Oy |                                     | Pohjoiskaari 23 A,<br>00200 Helsinki,<br>Soome | 141500 EUR                |

## Sidevahendid

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