

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: FINARTE REI OÜ

registrikood: 12393460

tänavatänu nimi, Vismeistri tn 20-2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13522

e-posti aadress: finarte@yahoo.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Müügitulu	8
Lisa 6 Muud äritulud	8
Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	8
Lisa 8 Üldhalduskulud	9
Lisa 9 Muud ärikulud	9
Lisa 10 Intressikulud	9
Lisa 11 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ FINARTE REI asutati 2012.aastal. Majandustegevusega alustati 2013.aastal. OÜ FINARTE REI põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2023.aastal moodustas OÜ FINARTE REI müügitulu 39 886 eurot.

Ettevõtte 2023.aasta puhaskasum moodustas 15 686 eurot.

OÜ FINARTE REI juhatus koosneb ühest inimest. 2023. aastal juhatuse liikmele ei maksnud töötasusid ega muid tasusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	844	246	2
Nõuded ja ettemaksed	86	2 673	
Nõuded ostjate vastu	86	2 673	
Kokku käibevarad	930	2 919	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	468 000	468 000	3
Kokku põhivarad	468 000	468 000	
Kokku varad	468 930	470 919	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	90 000	0	
Võlad ja ettemaksed	40 942	24 617	
Võlad tarnijatele	530	2 183	
Maksuvõlad	0	224	4
Muud võlad	38 152	20 260	
Muud saadud ettemaksed	2 260	1 950	
Kokku lühiajalised kohustised	130 942	24 617	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	179 000	303 000	
Muud võlad	179 000	303 000	
Kokku pikaajalised kohustised	179 000	303 000	
Kokku kohustised	309 942	327 617	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	143 052	123 350	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 686	19 702	
Kokku omakapital	158 988	143 302	
Kokku kohustised ja omakapital	468 930	470 919	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	39 886	31 192	5
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-23 222	-10 087	7
Brutokasum (-kahjum)	16 664	21 105	
Üldhalduskulud	-110	-1 412	8
Muud äritulud	42	131	6
Muud ärikulud	-344	-122	10
Ärikasum (kahjum)	16 252	19 702	
Intressikulud	-566	0	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 686	19 702	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 686	19 702	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FINARTE REI 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse standardid on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni kolmekuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised seisuga 31. detsember 2023 on ümber hinnatud eurodesse aruandekuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna. Samadel põhimõtetel on ümber hinnatud ka õiglasel väärtuses kajastavad mitterahalised finantsvarad ja -kohustised.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär

määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 10-20 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Alates 01.01.2019 maksustatakse regulaarseid väljamakstavaid dividende madalama maksumääraga 14/86 netodividendina väljamakstud summalt. Füüsilistele isikutele makstavalt madalama maksumääraga maksustatud dividendidelt peetakse kinni tulumaksu 7%. 2023. aastal residendist äriühing saab dividendi maksustada madalama maksumääraga 14/86 kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi ja omakapitali väljamakse ulatuses. Seda ületav osa maksustatakse jätkuvalt maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendi väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustise ja kuluna dividendi või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel. Tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui kasumi jaotamine välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi kasumist see on välja kuulutatud või millal see tegelikult välja makstakse. Juhul kui ettevõtte on kohustatud lisaks ettevõtte tulumaksule pidama dividendilt või muudelt omakapitali vähendavalt väljamaksetelt kinni veel täiendavat tulumaksu (nt teatud juhtudel füüsilisele isikule makstavatelt dividendidelt), kajastatakse seda jaotamata kasumi vähendamisenä.

Seotud osapooled

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

Finarte REI OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- Isikule kuulub üle 10 % juriidilise isiku osakapitalist
- Juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.
- Ettevõtte töötajad

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	844	246
Kokku raha	844	246

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	289 000
Ostud ja parendused	179 000
31.12.2022	468 000
31.12.2023	468 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 942	18 764
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 570	10 087

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	224
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	224

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 942	20 984
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 942	20 984
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Šveits	20 944	10 208
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	20 944	10 208
Kokku müügitulu	39 886	31 192
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	18 942	18 764
74901 Konsultatsiooniteenused	20 944	12 428
Kokku müügitulu	39 886	31 192

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	105
Muud	42	26
Kokku muud äritulud	42	131

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	0	-1 120
Riiklikud ja kohalikud maksud	-430	-210
Remondikulud	-21 570	-6 183
Muud	-1 222	-2 574
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-23 222	-10 087

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud	-110	-1 412
Kokku üldhalduskulud	-110	-1 412

Lisa 9 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum valuutakursi muutustest	-333	-122
Muud	-11	0
Kokku muud ärikulud	-344	-122

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-566	0
Kokku intressikulud	-566	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 000	0
Kokku laenukohustised	90 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 652	10 760
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 500	9 500
Kokku võlad ja ettemaksed	38 152	20 260
PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	89 500	151 500
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	89 500	151 500
Kokku võlad ja ettemaksed	179 000	303 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	90 000	0	90 000	566
Kokku laenukohustised	0	90 000	0	90 000	566

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 260
Kokku müüdnud	0	4 260

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.01.2024

FINARTE REI OÜ (registrikood: 12393460) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JULIA ZAPOROŽTSEVA	Juhatuse liige	01.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	143 052
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 686
Kokku	158 738
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	158 738
Kokku	158 738

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	143 052
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 686
Kokku	158 738
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	158 738
Kokku	158 738

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	74901	20944	52.51%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18942	47.49%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	finarte@yahoo.com