

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2022**

**ärinimi:** FINARTE REI OÜ

**registrikood:** 12393460

tänava/talu nimi, Vismeistri tn 20-2  
maja ja korteri number:

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

postsihtnumber: 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 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.

2022.aastal moodustas OÜ FINARTE REI müügitulu 31 192 eurot.

Ettevõtte 2022.aasta puhaskasum moodustas 19 702 eurot.

OÜ FINARTE REI juhatus koosneb ühest inimest. 2022. aastal juhatuse liikmele ei maksnud töötasusid ega muid tasusid.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 246            | 269            | 2       |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>2 673</b>   | <b>1 252</b>   |         |
| Nõuded ostjate vastu                         | 2 673          | 1 252          |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>2 919</b>   | <b>1 521</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 468 000        | 289 000        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>468 000</b> | <b>289 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>470 919</b> | <b>290 521</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>24 617</b>  | <b>42 921</b>  |         |
| Võlad tarnijatele                            | 2 183          | 699            |         |
| Maksuvõlad                                   | 224            | 384            | 4       |
| Muud võlad                                   | 20 260         | 39 578         |         |
| Muud saadud ettemaksed                       | 1 950          | 2 260          |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>24 617</b>  | <b>42 921</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>303 000</b> | <b>124 000</b> |         |
| Muud võlad                                   | 303 000        | 124 000        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>303 000</b> | <b>124 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>327 617</b> | <b>166 921</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |         |
| Sissemaksmata osakapital                     | -2 500         | -2 500         |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 250            | 250            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 123 350        | 121 692        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 19 702         | 1 658          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>143 302</b> | <b>123 600</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>470 919</b> | <b>290 521</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022          | 2021         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 31 192        | 13 000       | 5       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -10 087       | -9 950       | 7       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>21 105</b> | <b>3 050</b> |         |
| Üldhalduskulud                              | -1 412        | -1 393       | 8       |
| Muud äritulud                               | 131           | 1            | 6       |
| Muud ärikulud                               | -122          | 0            | 10      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>19 702</b> | <b>1 658</b> |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>19 702</b> | <b>1 658</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>19 702</b> | <b>1 658</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ FINARTE REI 2022. 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 2022 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 õiglasest 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 nüüdiseväärtuseni. 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 õiglasest 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 õiglasest 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%. 2022. 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 isikutel 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)

|                   | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-------------------|------------|------------|
| Arvelduskonto     | 246        | 269        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>246</b> | <b>269</b> |

**Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud**

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| <b>31.12.2020</b>       | 289 000 |
| <b>31.12.2021</b>       | 289 000 |
| Ostud ja parendused     | 179 000 |
| <b>31.12.2022</b>       | 468 000 |

|                                                 | 2022   | 2021   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 18 764 | 13 000 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 10 087 | 8 030  |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2022 |            | 31.12.2021 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 224        | 0          | 384        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>0</b>   | <b>224</b> | <b>0</b>   | <b>384</b> |

## Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

|                                                            | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes                |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                               |               |               |
| Eesti                                                      | 20 984        | 13 000        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>                 | <b>20 984</b> | <b>13 000</b> |
| Müük väljapoole Euroopa Liidu riike                        |               |               |
| Šveits                                                     | 10 208        | 0             |
| <b>Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku</b>          | <b>10 208</b> | <b>0</b>      |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                     | <b>31 192</b> | <b>13 000</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                              |               |               |
| 68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 18 764        | 13 000        |
| 74901 Konsultatsiooniteenused                              | 12 428        | 0             |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                     | <b>31 192</b> | <b>13 000</b> |

## Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

|                                | 2022       | 2021     |
|--------------------------------|------------|----------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 105        | 0        |
| Muud                           | 26         | 1        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>     | <b>131</b> | <b>1</b> |

## Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2022           | 2021          |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Üür ja rent                                            | -1 120         | -1 920        |
| Riiklikud ja kohalikud maksud                          | -210           | -112          |
| Remondikulud                                           | -6 183         | -6 662        |
| Muud                                                   | -2 574         | -1 256        |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>-10 087</b> | <b>-9 950</b> |

## Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                             | 2022          | 2021          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Muud                        | -1 412        | -1 393        |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>-1 412</b> | <b>-1 393</b> |

## Lisa 9 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                | 2022        | 2021     |
|--------------------------------|-------------|----------|
| Kahjum valuutakursi muutustest | -122        | 0        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>-122</b> | <b>0</b> |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                                            | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                                              |               |               |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 10 760        | 23 078        |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 9 500         | 16 500        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                                        | <b>20 260</b> | <b>39 578</b> |

| PIKAAJALISED                                                                                                                                            | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                                              |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 151 500        | 62 000         |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 151 500        | 62 000         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                                        | <b>303 000</b> | <b>124 000</b> |

| MÜÜDUD                                                                                                                                                  | 2022         | 2021     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|
|                                                                                                                                                         | Teenused     | Teenused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 4 260        |          |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              | 0        |
| <b>Kokku müüdud</b>                                                                                                                                     | <b>4 260</b> | <b>0</b> |

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.04.2023

**FINARTE REI OÜ (registrikood: 12393460) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JULIA ZAPOROŽTSEVA | Juhatuse liige     | 13.04.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 123 350        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 19 702         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>143 052</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 143 052        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>143 052</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 123 350        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 19 702         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>143 052</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 143 052        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>143 052</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                   | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus         | 68201      | 18764           | 60.16%      | Jah            |
| Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus | 74901      | 12428           | 39.84%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi        | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Julia<br>Zaporožtseva | 47503170222                               | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Liik            | Sisu              |
| E-posti aadress | finarte@yahoo.com |