

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 Müüüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	8
Lisa 7 Üldhalduskulud	8
Lisa 8 Intressikulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

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

2020.aastal moodustas OÜ FINARTE REI müügitulu 39 929 eurot.

Ettevõtte 2020.aasta puhaskasum moodustas 31 516 eurot.

OÜ FINARTE REI juhatus koosneb ühest inimest. 2020. aastal juhatuse liikmele ei maksnud töötasusid ega muid tasusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	814	139	2
Nõuded ja ettemaksed	20 028	814	
Nõuded ostjate vastu	671	814	
Nõuded seotud osapoolte vastu	19 357	0	
Kokku käibevarad	20 842	953	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	289 000	286 000	3
Kokku põhivarad	289 000	286 000	
Kokku varad	309 842	286 953	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	63 900	76 527	
Võlad tarnijatele	417	387	
Maksuvõlad	384	384	4
Muud võlad	61 219	72 666	
Muud saadud ettemaksed	1 880	3 090	
Kokku lühiajalised kohustised	63 900	76 527	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	124 000	124 000	
Muud võlad	124 000	124 000	
Kokku pikaajalised kohustised	124 000	124 000	
Kokku kohustised	187 900	200 527	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 176	69 471	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 516	16 705	
Kokku omakapital	121 942	86 426	
Kokku kohustised ja omakapital	309 842	286 953	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	39 929	19 200	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 226	-2 222	
Brutokasum (-kahjum)	36 703	16 978	
Üldhalduskulud	-1 268	-452	7
Muud äritulud	101	1 510	
Muud ärikulud	-20	-5	
Ärikasum (kahjum)	35 516	18 031	
Intressikulud	0	-1 326	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	35 516	16 705	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 516	16 705	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FINARTE REI 2020. 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 2020 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 edasiulatavalt.

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. 2018.aastal jaotamata kasumist väljamakstud dividendid maksustati maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. 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%. Maksimaalselt on võimalik madalama määraga maksustada 1/3 ulatuses 2018. aastal makstud tulumaksuga maksustatavatest dividendidest. 2020. aastal saab 14 %-lise määraga maksustada 1/3 2018. aastal ja 2019. aastal jaotatud kasumist. 2021. 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 vähendavatelt 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 ärilistele otsustele. 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 ärilistele otsustele. 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskonto	814	139
Kokku raha	814	139

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	286 000
Ostud ja parendused	72 000
Müügid	-72 000
31.12.2019	286 000
Ostud ja parendused	3 000
31.12.2020	289 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 872	19 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	942	302

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	384	0	384
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	384	0	384

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	39 929	19 200
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	39 929	19 200
Kokku müügitulu	39 929	19 200
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	39 929	19 200
Kokku müügitulu	39 929	19 200

Lisa 6 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	-1 920	-1 920
Riiklikud ja kohalikud maksud	-48	-112
Muud	-1 258	-190
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 226	-2 222

Lisa 7 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-80
Muud	-1 268	-372
Kokku üldhalduskulud	-1 268	-452

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	0	-1 326
Kokku intressikulud	0	-1 326

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	92 719	0	98 656
Juhatuselise liikme perele	19 357	92 500	0	98 000

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
FINARTE OÜ	72 000	-72 000	-1 326	5%	EUR	31.08.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	19 357	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.01.2021

FINARTE REI OÜ (registrikood: 12393460) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JULIA ZAPOROŽTSEVA	Juhatuse liige	12.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 176
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 516
Kokku	121 692
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	121 692
Kokku	121 692

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 176
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 516
Kokku	121 692
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	121 692
Kokku	121 692

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	39929	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	finarte@yahoo.com