

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2014

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2014

**ärinimi:** Fausto Maja OÜ

**registrikood:** 12458678

**tänavanimi:** Kõõtri tn

**maja number:** 8

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihthnumber:** 51007

**telefon:** +372 5259851

**e-posti aadress:** kenneth@fausto.ee

## 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 Raha                        | 9  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 9  |
| Lisa 4 Materiaalne põhivara        | 10 |
| Lisa 5 Laenukohustused             | 11 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed         | 11 |
| Lisa 7 Tööjõukulud                 | 11 |
| Lisa 8 Seotud osapooled            | 12 |
| Aruande allkirjad                  | 13 |

## FAUSTO MAJA

**Osühing Fausto Maja** (edaspidi „Fausto Maja”) on 2013. aasta aprillis asutatud ning täielikult eestimaisel kapitalil põhinev ettevõte. Fausto Maja tegevusalaks on kinnisvara arendamine ning selle hilisem väljaüürimine ja opereerimine.

2014. aastal müüs Fausto Maja edasi Kүүtri 8, Tartus asuva kinnistu ning soetas uue perspektiivse kinnistu Tallinnas aadressil Sarapiku tee 9.

Fausto Maja osanikeks on Kenneth Karpov ja Sven Mihailov.

Ettevõtte juhatuse liikmeteks on osanike otsusega valitud Kenneth Karpov ja Sven Mihailov, kes tegelevad aktiivselt ettevõtte juhtimisega. Juhatuse liikmele 2014. aastal tasusid ei makstud.

Fausto Maja müügitulu ja muud äritulud 2014.aastal olid 433 203 eurot kahjum oli 50 052 eurot.

### Mõned finantssuhtarvud.

|                          |                                                                     | 2014.a. | 2013.a. |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Maksevõime üldine tase = | $\frac{\text{käibevarad}}{\text{lühiajalised kohustused}}$          | 21,71   | 0,54    |
| Maksevalmiduse kordaja = | $\frac{\text{raha + väärtpaberid}}{\text{lühiajalised kohustused}}$ | 0,12    | 0,54    |
| Võlakordaja =            | $\frac{\text{kohustused}}{\text{varad}}$                            | 0,46    | 0,28    |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014     | 31.12.2013     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 1 837          | 2 486          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 340 000        | 0              |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>341 837</b> | <b>2 486</b>   |         |
| Põhivara                                     |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 219 000        | 470 927        | 3       |
| Materiaalne põhivara                         | 0              | 15 541         | 4       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>219 000</b> | <b>486 468</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>560 837</b> | <b>488 954</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 15 748         | 4 583          | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>15 748</b>  | <b>4 583</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 243 310        | 132 540        | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>243 310</b> | <b>132 540</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>259 058</b> | <b>137 123</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 700          | 2 700          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 349 131        | 0              |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -50 052        | 349 131        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>301 779</b> | <b>351 831</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>560 837</b> | <b>488 954</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2014           | 22.04.2013 -<br>31.12.2013 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------------------|---------|
| Muud äritulud                               | 433 203        | 353 210                    |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -340 000       | 0                          |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1             | -2                         |         |
| Muud ärikulud                               | -132 859       | 0                          |         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>-39 657</b> | <b>353 208</b>             |         |
| Intressikulud                               | -10 395        | -4 077                     |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-50 052</b> | <b>349 131</b>             |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-50 052</b> | <b>349 131</b>             |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2014            | 22.04.2013 -<br>31.12.2013 | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                 |                            |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | -39 657         | 353 208                    |         |
| Korrigeerimised                                          |                 |                            |         |
| Muud korrigeerimised                                     | -93 203         | -353 210                   |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>-93 203</b>  | <b>-353 210</b>            |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -340 000        | 0                          |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 770             | 506                        |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>-472 090</b> | <b>504</b>                 |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                 |                            |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | 15 541          | -15 541                    |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | 345 130         | -117 717                   |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>360 671</b>  | <b>-133 258</b>            |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                 |                            |         |
| Saadud laenud                                            | 110 770         | 132 540                    |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>110 770</b>  | <b>132 540</b>             |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-649</b>     | <b>-214</b>                |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 2 486           | 2 700                      | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-649</b>     | <b>-214</b>                |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 1 837           | 2 486                      | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                             | Kokku   |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |         |
| <b>22.04.2013</b>              | 2 700                       |                             | 2 700   |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             | 349 131                     | 349 131 |
| <b>31.12.2013</b>              | 2 700                       | 349 131                     | 351 831 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             | -50 052                     | -50 052 |
| <b>31.12.2014</b>              | 2 700                       | 299 079                     | 301 779 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Fausto Maja OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Fausto Maja OÜ 2014. aasta raamatupidamisaruanne on esitatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksed) või soetusmaksumuses.

Intressitulu nõuetelt on kajastatud kasumiaruande real „Finantstulud ja –kulud“.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse bilansipäeva seisuga tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsamat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 700 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 700 euro, on kajastatud kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantud vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne 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. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena.

Jooksvad hooldus- ja remondikulud kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

### Põhivara arvelevõtmise alampiir 700

Maad ei amortiseerita.

### Finantskohustused



Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

#### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapitali moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

#### Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse üldjuhul teenuse osutamise järel. Kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis sel juhul lähtutakse valmidusastme meetodist, so teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega seotud kulud.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemiset intressimäärast, väljaarvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividentitulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

#### Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Aablu Keskus OÜ seotud osapoolteks on:

- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Aablu Keskus OÜ ärilistele otsustele;
- punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2014   | 31.12.2013   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Sularaha kassas   | 1 830        | 2 485        |
| Arvelduskonto     | 7            | 1            |
| <b>Kokku raha</b> | <b>1 837</b> | <b>2 486</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |                |
|-------------------------------------------|----------------|
|                                           |                |
| Ostud ja parendused                       | 117 717        |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 353 210        |
| <b>31.12.2013</b>                         | <b>470 927</b> |
| Ostud ja parendused                       | 219 000        |
| Müügid                                    | -470 927       |
| <b>31.12.2014</b>                         | <b>219 000</b> |

|                                            | 2014    | 22.04.2013 -<br>31.12.2013 |
|--------------------------------------------|---------|----------------------------|
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas | 470 927 |                            |

Aruandeperioodil ei ole kasutatud ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, kuna ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste

## Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |            |                                    | Kokku   |
|---------------------|------------|------------------------------------|---------|
|                     | Ettemaksed | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |         |
|                     |            |                                    |         |
| Ostud ja parendused | 15 541     | 15 541                             | 15 541  |
|                     |            |                                    |         |
| <b>31.12.2013</b>   |            |                                    |         |
| Soetusmaksumus      | 15 541     | 15 541                             | 15 541  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 15 541     | 15 541                             | 15 541  |
|                     |            |                                    |         |
| Müügid              | -15 541    | -15 541                            | -15 541 |
|                     |            |                                    |         |
| <b>31.12.2014</b>   |            |                                    |         |
| Soetusmaksumus      | 0          | 0                                  | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0          | 0                                  | 0       |

## Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2014 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Pikaajalised laenud              | 243 310    |                                   | 243 310             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 243 310    |                                   | 243 310             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 243 310    |                                   | 243 310             |             |

  

|                                  | 31.12.2013 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Pikaajalised laenud              | 132 540    |                                   | 132 540             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 132 540    |                                   | 132 540             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 132 540    |                                   | 132 540             |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2014    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 1 276         | 1 276          |
| Muud võlad                       | 14 472        | 14 472         |
| Intressivõlad                    | 14 472        | 14 472         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>15 748</b> | <b>15 748</b>  |

  

|                                  | 31.12.2013   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 506          | 506            |
| Muud võlad                       | 4 077        | 4 077          |
| Intressivõlad                    | 4 077        | 4 077          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 583</b> | <b>4 583</b>   |

Intressivõlad ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutuses, kuna on kajastatud otsesel meetodil.

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustused | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 257 782    | 136 617    |

| 2014                                                                                                                             | Müügid        | Saadud laenud |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 340 000       | 110 770       |
|                                                                                                                                  |               |               |
| 22.04.2013 - 31.12.2013                                                                                                          | Saadud laenud |               |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 132 540       |               |

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

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2015

**Fausto Maja OÜ (registrikood: 12458678) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KENNETH KARPOV     | Juhatuse liige     | 03.06.2015           |
| SVEN MIHAILOV      | Juhatuse liige     | 04.06.2015           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 349 131        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -50 052        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>299 079</b> |
| Jaotamine                                    |                |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>299 079</b> |

Kasumit ei jaotata.

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Kenneth Karpov | 38202052728                               | Eesti             | 1800 EUR                     |
| Sven Mihailov  | 38308125715                               | Eesti             | 900 EUR                      |

## Sidevahendid

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Liik            | Sisu              |
| Mobiiltelefon   | +372 5259851      |
| E-posti aadress | kenneth@fausto.ee |