

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Finesti Maja OÜ

**registrikood:** 12964016

**tänavanimi, maja number:** Pärnu mnt 22

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10141

**telefon:** +372 5047321

**e-posti aadress:** toomas.sildmae@finest.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad | 7  |
| Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad | 7  |
| Lisa 4 Seotud osapooled                 | 8  |
| Aruande allkirjad                       | 10 |

## Tegevusaruanne

Finesti Maja OÜ tegevusala on hoonestusprojektide arendus.

Ettevõtte puhaskasum oli 4 252 ( 2020: 5 965) EUR. Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                |                  |         |
| Käibevarad                                   |                |                  |         |
| Raha                                         | 322            | 37               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 29 794         | 0                | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>30 116</b>  | <b>37</b>        |         |
| Põhivarad                                    |                |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 129 730        | 40 000           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0              | 1 804 950        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>129 730</b> | <b>1 844 950</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>159 846</b> | <b>1 844 987</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                  |         |
| Kohustised                                   |                |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 35 043         | 0                | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>35 043</b>  | <b>0</b>         |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0              | 1 596 700        | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 0              | 127 736          | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>       | <b>1 724 436</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>35 043</b>  | <b>1 724 436</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 250            | 250              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 117 801        | 111 837          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 4 252          | 5 964            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>124 803</b> | <b>120 551</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>159 846</b> | <b>1 844 987</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021         | 2020         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -406         | 0            |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-406</b>  | <b>0</b>     |
| Intressitulud                               | 130 357      | 133 700      |
| Intressikulud                               | -125 539     | -127 736     |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -160         | 0            |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>4 252</b> | <b>5 964</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>4 252</b> | <b>5 964</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Finesti Maja OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. 2021. aasta aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande nõuetele vastavalt.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega. Eesti finantsaruandluse standard koosneb Raamatupidamise Toimkonna juhenditest (RTJ).

Aastaaruandes on kasutusel kasumiaruande skeem 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ning raha lähenditena on kajastatud raha pangakontol.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

#### Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Investeeringut tütar-ettevõttesse kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata aruandes soetusmaksumuses.

#### Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investoretevõtte omanduses on 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osade soetusmaksumuseks loetakse makstava tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid. Soetusmaksumust korrigeeritakse vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse tütar- ja sidusettevõtte poolt makstavad dividendid emaettevõtte aruandes tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle tütar- või sidusettevõtte soetamist emaettevõtte poolt.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmääraga (14/86) saab alates

01.01.2021.a. netodividendidena välja maksta 1/3 eelneva kolme aasta keskmisest jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

#### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud;
- Sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                     |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                      | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                     | 31.12.2020       | 31.12.2021 |
| 12747230                                               | Pärnu maantee 22 OÜ    | Eesti      | Kinnisvara üürileandmine ja käitlus | 25               | 75         |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |            |               |               |                |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|----------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2020 | Omandamine    | Muud muutused | 31.12.2021     |
| Pärnu maantee 22 OÜ                                                   | 0          | 89 730        | 40 000        | 129 730        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>0</b>   | <b>89 730</b> | <b>40 000</b> | <b>129 730</b> |

| Omandatud osalused:    |                     |                    |                                  |
|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| Pärnu maantee 22 OÜ    | 50                  | 14.07.2021         | 89 730                           |

Eelmisel aruandeperioodil oli investeering kajastatud sidusettevõtteks. Sidusettevõtja osasid käsitleb lisa nr 3.

## Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021 |                        |            |                                     |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                      | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                                     | 31.12.2020       | 31.12.2021 |
| 12747230                                                     | Pärnu maantee 22 OÜ    | Eesti      | kinnisvara üürileandmine ja käitlus | 25               | 0          |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |               |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|---------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2020 | Muud muutused | 31.12.2021 |
| Pärnu maantee 22 OÜ                                            | 40 000     | -40 000       | 0          |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 40 000     | -40 000       | 0          |

Sidusettevõttena kajastatud osalus on aruandeperioodil ümber liigitatud tütaretevõtteks. Tütaretevõtja osasid käsitleb lisa nr 2.

## Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021    | 31.12.2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |               |            |
| Tütaretevõtjad                                                                                                                   | 29 794        | 0          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>29 794</b> | <b>0</b>   |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |               |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 35 043        | 0          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>35 043</b> | <b>0</b>   |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021 | 31.12.2020       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |            |                  |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 0          | 1 804 950        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>0</b>   | <b>1 804 950</b> |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |            |                  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 1 596 700        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>   | <b>1 596 700</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |            |                  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 127 736          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>0</b>   | <b>127 736</b>   |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2020       | Antud laenud     | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2021 | Perioodi arvestatud intress |
|---------------------------|------------------|------------------|----------------------------|------------|-----------------------------|
| Tütaretevõtjad            | 0                | 1 671 250        | -1 671 250                 | 0          | 130 357                     |
| Sidusettevõtjad           | 1 671 250        | 0                | -1 671 250                 | 0          | 0                           |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>1 671 250</b> | <b>1 671 250</b> | <b>-3 342 500</b>          | <b>0</b>   | <b>130 357</b>              |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2020       | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021 | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 596 700        | 48 400        | -1 645 100                  | 0          | 125 539                     |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>1 596 700</b> | <b>48 400</b> | <b>-1 645 100</b>           | <b>0</b>   | <b>125 539</b>              |

Eelmisel aruandeperioodil kajastatud nõuded sidusettevõtjale on ümber liigitatud nõueteks tütaretevõtte vastu.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2022

**Finesti Maja OÜ (registrikood: 12964016) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOOMAS SILDMÄE     | Juhatuse liige     | 21.06.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 117 801        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 4 252          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>122 053</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 122 053        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>122 053</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 117 801        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 4 252          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>122 053</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 122 053        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>122 053</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                          | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Toomas Sildmäe | 35902210221                               | Kesklinna<br>linnaosa, Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                     |
|-----------------|--------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5047321             |
| E-posti aadress | toomas.sildmae@finest.ee |