

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015**ärinimi:** Finest Investment OÜ**registrikood: 11195432**

tänava/talu nimi, Luha tn 34

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10131

telefon: +372 56633156

e-posti aadress: info@finestinvestment.eu

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Tööjõukulud	14
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Finest Investment tegutseb alates 2005. aasta detsembrist.

Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvaraalased tegevused. Nii kinnisvara üürimine kui vahendamine. Lisaks osutati eelneval majandusaastal nõustamisteenust.

Ettevõtte on jätkuvalt tegev. Uuel majandusaastal jätkatakse sama tegevusvaldkonnaga ja juurde loodetakse osta kinnisvara nii edasimüügi kui ka üürimise eesmärgil.

Ettevõttel on 1 töötaja. Tuleval majandusaastal töömahu suurenemisel värvatakse vajadusel töötajaid juurde projektipõhiselt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4	8	
Nõuded ja ettemaksed	157 773	151 205	2
Kokku käibevara	157 777	151 213	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 324	3 324	
Kinnisvarainvesteeringud	14 452	14 452	4
Materiaalne põhivara	2 303	2 201	5
Kokku põhivara	20 079	19 977	
Kokku varad	177 856	171 190	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	92 065	87 450	6
Võlad ja ettemaksed	3 088	2 262	7
Kokku lühiajalised kohustused	95 153	89 712	
Kokku kohustused	95 153	89 712	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	78 666	58 555	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 225	20 111	
Kokku omakapital	82 703	81 478	
Kokku kohustused ja omakapital	177 856	171 190	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	9 582	35 827	8
Muud äritulud	1	96	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 920	-12 051	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 357	-4 951	
Tööjõukulud	-10 080	-9 741	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-748	-748	5
Muud ärikulud	-40	-2 145	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-6 562	6 287	
Intressikulud	-3 919	-3 868	
Muud finantstulud ja -kulud	11 706	17 692	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 225	20 111	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 225	20 111	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-6 562	6 287	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	748	748	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-96	
Kokku korrigeerimised	748	652	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	412	363	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	182	-914	
Kokku rahavood äritegevusest	-5 220	6 388	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-850	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	4 000	
Tasutud sidustettevõtjate soetamisel	0	-625	
Antud laenud	-414 142	-131 407	
Antud laenude tagasimaksed	418 377	45 272	
Laekunud intressid	491	6 148	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 876	-76 612	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	30 093	98 279	
Saadud laenude tagasimaksed	-25 479	-25 374	
Makstud intressid	-3 274	-2 733	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 340	70 172	
Kokku rahavood	-4	-52	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	60	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4	-52	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4	8	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	58 555	61 367
Aruandeaasta kasum (kahjum)			20 111	20 111
31.12.2014	2 556	256	78 666	81 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 225	1 225
31.12.2015	2 556	256	79 891	82 703

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Finest Investment 2015.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Majandusaasta algas 01. jaanuar 2015 ja lõppes 31. detsember 2015. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassa ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates

500 EUR. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kulusse. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	4-5 aastat

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenu asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivara grupi eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodidel.

Finantskohustused

Finantskohustusteks on võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused. Kõik finantskohustused (võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevat kulusi.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud kauba omandiõigus on üle läinud ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

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 maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. 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 äriliste otsustele.

Aastaaruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

1. omanikke;
2. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
3. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	629	629	
Ostjatelt laekumata arved	629	629	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	230	230	3
Muud nõuded	156 914	156 914	
Laenunõuded	132 587	132 587	
Intressinõuded	23 771	23 771	
Viitlaekumised	556	556	
Kokku nõuded ja ettemaksed	157 773	157 773	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 811	1 811	
Ostjatelt laekumata arved	1 811	1 811	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16	16	3
Muud nõuded	149 378	149 378	
Laenunõuded	136 822	136 822	
Intressinõuded	12 556	12 556	
Kokku nõuded ja ettemaksed	151 205	151 205	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	196			17
Üksikisiku tulumaks		173		181
Sotsiaalmaks		393		397
Töötuskindlustusmaksed		29		33
Ettemaksukonto jääk	34		16	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	230	595	16	628

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	18 355	18 355
Jääkmaksumus	18 355	18 355
Müügid	-3 903	-3 903
31.12.2014		
Soetusmaksumus	14 452	14 452
Jääkmaksumus	14 452	14 452
31.12.2015		
Soetusmaksumus	14 452	14 452
Jääkmaksumus	14 452	14 452

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		4 000

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	4 971	4 971
Akumuleeritud kulum	-2 022	-2 022
Jääkmaksumus	2 949	2 949
Amortisatsioonikulu	-748	-748
31.12.2014		
Soetusmaksumus	4 971	4 971
Akumuleeritud kulum	-2 770	-2 770
Jääkmaksumus	2 201	2 201
Ostud ja parendused	850	850
Muud ostud ja parendused	850	850
Amortisatsioonikulu	-748	-748
31.12.2015		
Soetusmaksumus	5 821	5 821
Akumuleeritud kulum	-3 518	-3 518
Jääkmaksumus	2 303	2 303

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	30 000	30 000			12%	EUR	31.12.2016
Lühiajaline laen	20 000	20 000			16%	EUR	31.12.2016
Muud lühiajalised laenud	42 065	42 065			10%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	92 065	92 065					
Laenukohustused kokku	92 065	92 065					

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikult saadud laen	17 839	17 839			0%	EUR	31.12.2015
Lühiajaline laen	30 000	30 000			12%	EUR	31.12.2015
Lühiajaline laen	15 000	15 000			16%	EUR	31.12.2015
Muud lühiajalised laenud	24 611	24 611			3%	EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	87 450	87 450					
Laenukohustused kokku	87 450	87 450					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	215	215	
Võlad töövõtjatele	500	500	
Maksuvõlad	595	595	3
Muud võlad	1 778	1 778	
Intressivõlad	1 778	1 778	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 088	3 088	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad töövõtjatele	500	500	
Maksuvõlad	628	628	3
Muud võlad	1 134	1 134	
Intressivõlad	1 134	1 134	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 262	2 262	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 582	35 827
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 582	35 827
Kokku müügitulu	9 582	35 827
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutusteenus	5 334	4 411
Kinnisvarabüroode tegevus	0	17 190
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	1 171	11 801
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	3 077	2 425
Kokku müügitulu	9 582	35 827

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	7 472	7 270
Sotsiaalmaksud	2 608	2 471
Kokku tööjõukulud	10 080	9 741
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014	
	Nõuded	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	82 656	90 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 378	29 717	24 611

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	389 541	408 837		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 501	4 840	23 593	25 479
2014	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	90 000			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	16 000	30 391	19 624

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

Aastaruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

1. omanikke;
2. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
3. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.10.2016

Finest Investment OÜ (registrikood: 11195432) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HAIÐOR LAIMETS	Juhatuse liige	21.11.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	78 666
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 225
Kokku	79 891
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	79 891
Kokku	79 891

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	78 666
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 225
Kokku	79 891
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	79 891
Kokku	79 891

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	5334	55.67%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	3077	32.11%	Ei
Muud juriidilised toimingud	69109	1171	12.22%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Haidor Laimets	37901220227	Tabasalu alevik, Harku vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56633156
E-posti aadress	info@finestinvestment.eu