

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: FINARTE REI OÜ

registrikood: 12393460

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Muud äritulud	10
Lisa 11 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 12 Üldhalduskulud	10
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

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

2017.aastal moodustas OÜ FINARTE REI müügitulu 17 490 eurot.

Ettevõtte 2017.aasta puhaskasum moodustas 12 830 eurot.

OÜ FINARTE REI juhatus koosneb ühest inimest. 2017. aastal juhatuse liikmele ei maksnud töötasusid ega muid tasusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	738	629	2
Nõuded ja ettemaksed	1 464	1 096	3
Kokku käibevarad	2 202	1 725	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	286 000	162 000	4
Kokku põhivarad	286 000	162 000	
Kokku varad	288 202	163 725	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 548	30 000	5
Võlad ja ettemaksed	93 718	93 619	6
Kokku lühiajalised kohustised	111 266	123 619	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	124 000	0	
Kokku pikaajalised kohustised	124 000	0	
Kokku kohustised	235 266	123 619	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 856	26 367	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 830	13 489	
Kokku omakapital	52 936	40 106	
Kokku kohustised ja omakapital	288 202	163 725	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	17 490	17 648	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 917	-4 065	11
Brutokasum (-kahjum)	13 573	13 583	
Üldhalduskulud	-946	-186	12
Muud äritulud	203	92	10
Ärikasum (kahjum)	12 830	13 489	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 830	13 489	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 830	13 489	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FINARTE REI (edaspidi: ettevõtte) 2017. 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 raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, 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 nüüdisväärtuseni. 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 õiglases 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 akumulieeritud 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

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kui immateriaalse vara kasulikkude eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 10 aastat.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttele lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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

Ettevõtte tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	738	629
Kokku raha	738	629

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 464	1 464	0	0
Ostjatelt laekumata arved	1 464	1 464	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 464	1 464	0	0
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 096	1 096	0	0
Ostjatelt laekumata arved	1 096	1 096	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 096	1 096	0	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	162 000
31.12.2016	162 000
Ostud ja parendused	124 000
31.12.2017	286 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 640	8 728
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	91	157

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikult	9 000	9 000			0%	EUR	31.12.2018	14
Laen eraisikult	8 548	8 548			0%	EUR	31.12.2018	
Lühiajalised laenud kokku	17 548	17 548						
Pikaajalised laenud								
Laen omanikult	124 000	0	124 000	0	0%	EUR	01.02.2020	14
Pikaajalised laenud kokku	124 000	0	124 000	0				
Laenukohustised kokku	141 548	17 548	124 000	0				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikult	15 000	15 000			0%	EUR	31.12.2017	
Laen eraisikult	15 000	15 000			0%	EUR	31.12.2017	
Lühiajalised laenud kokku	30 000	30 000						
Laenukohustised kokku	30 000	30 000	0	0				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	397	397	0	0	
Maksuvõlad	416	416	0	0	7
Muud võlad	90 000	90 000	0	0	
Muud viitvõlad	90 000	90 000	0	0	
Saadud ettemaksed	2 905	2 905	0	0	
Muud saadud ettemaksed	2 905	2 905	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	93 718	93 718	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	291	291	0	0	
Maksuvõlad	768	768	0	0	7
Muud võlad	90 359	90 359	0	0	
Muud viitvõlad	90 359	90 359	0	0	
Saadud ettemaksed	2 201	2 201	0	0	
Muud saadud ettemaksed	2 201	2 201	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	93 619	93 619	0	0	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	416	0	768
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	416	0	768

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	42 149	31 885
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	10 537	7 971
Kokku tingimuslikud kohustised	52 686	39 856

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 490	17 648
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 490	17 648
Kokku müügitulu	17 490	17 648
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	17 490	17 648
Kokku müügitulu	17 490	17 648

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	203	79
Muud	0	13
Kokku muud äritulud	203	92

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	-2 080	-3 840
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-103
Ehitustööd	-1 680	0
Muud	-157	-122
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 917	-4 065

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	-103	0
Muud	-843	-186
Kokku üldhalduskulud	-946	-186

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	133 000	0	15 000

Ostud ja müügid

	2016	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 536	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.01.2018

FINARTE REI OÜ (registrikood: 12393460) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JULIA ZAPOROŽTSEVA	Juhatuse liige	15.01.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 856
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 830
Kokku	52 686
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	52 686
Kokku	52 686

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 856
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 830
Kokku	52 686
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	52 686
Kokku	52 686

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17490	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