

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Fausto Apartments

registrikood: 12649496

tänavanimi, maja number : Kõutri tn 8

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51007

e-posti aadress: info@fausto.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Muud äritulud	9
Lisa 8 Muud ärikulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

TEGEVUSARUANNE

Osäühing Fausto Apartments (edaspidi „Fausto Apartments”) on 2014. aasta aprillis asutatud ning täielikult eestimaisel kapitalil põhinev ettevõte. Fausto Apartments peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraarendus.

2015. aastal rajati Fausto Apartments juhtimisel Kүүtri 8, Tartu südalinnas asuvale kinnistule 8 korteriga apartement-hotell „Konrad“, mille opereerijaks on Fausto Apartmentsiga samadele omanikele kuuluv Konrad Apartments OÜ (endise nimega Fausto Maja OÜ).

2016. aastal soetas Fausto Apartments ca 4 hektari suuruse kinnistu Tartu linnas, aadressil Kvissentali tee 34, kuhu on detailplaneeringu kohaselt võimalik arendada 16 elamukrundist koosnev eksklusiivne uuselamurajoon.

Fausto Apartments 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 liikmetele 2017. aastal tasusid ei makstud.

Fausto Apartments müügitulu ja muud äritulud 2017.aastal olid 257 726 eurot ja kasum oli 72 212 eurot.

Mõned finantssuhtarvud.

	2017.a.	2016.a.
Maksevõime üldine tase = <u>käibevarad</u>	0,43	0,56
lühiajalised kohustused		
Maksevalmiduse kordaja = <u>raha + väärtpaberid</u>	0,36	0,41
lühiajalised kohustused		
Võlakordaja = <u>kohustused</u>	0,35	0,32
varad		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	116 608	146 615	
Nõuded ja ettemaksed	23 669	54 950	
Nõuded ostjate vastu	23 150	54 200	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	66	115	2
Muud nõuded	0	182	
Ettemaksed	453	453	
Kokku käibevarad	140 277	201 565	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	204 030	0	
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	204 030	0	3
Nõuded ja ettemaksed	0	3 520	
Muud nõuded	0	3 520	
Kinnisvarainvesteeringud	2 334 433	2 245 438	4
Kokku põhivarad	2 538 463	2 248 958	
Kokku varad	2 678 740	2 450 523	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	325 054	363 047	
Võlad tarnijatele	277 090	345 213	
Muud võlad	47 964	17 834	
Kokku lühiajalised kohustised	325 054	363 047	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	608 340	414 342	5
Kokku pikaajalised kohustised	608 340	414 342	
Kokku kohustised	933 394	777 389	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 700	2 700	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 670 434	966 741	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 212	703 693	
Kokku omakapital	1 745 346	1 673 134	
Kokku kohustised ja omakapital	2 678 740	2 450 523	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	52 726	47 436	6
Muud äritulud	205 000	682 451	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 033	-1 061	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 872	-11 469	
Muud ärikulud	-116 328	-187	9
Ärikasum (kahjum)	128 493	717 170	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-25 970	0	
Intressitulud	43	151	
Intressikulud	-30 354	-13 628	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	72 212	703 693	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 212	703 693	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fausto Apartments OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. 2017. aasta raamatupidamisaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiseid pankades. Raha ja selle lähendid on bilansis hinnatud õiglasel väärtuses, mis baseerub aruandekuupäeva Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka (või muu kasutatud keskpanga) valuutakursid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Sidusettevõtted on kõik ettevõtted, mille üle investorettvõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema valitsevale mõjule. Oluline mõju eksisteerib, kui on täidetud üks järgevatest eeldustest:

- investorettvõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest;
- investorettvõttel on oluline mõju esindatuse kaudu tütarettevõtte juhtorganites või oluliste koostöölepingute kaudu sidusettevõtte äritegevuses.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

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.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaal-väärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust ehk vajadust allahindluseks hinnatakse iga ostja osas eraldi. Selliste nõuete hindamise puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, on kasutatud ligikaudset meetodit, sh. ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 90 päeva, on hinnatud alla 50 % ulatuses ning rohkem kui 180 päeva maksetähtaja ületanud nõuded on hinnatud alla 100% ulatuses.

Ostjatelt laekumata nõuete allahindluskulu (ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest tekkinud kulu) on kajastatud muu tegevuskuluna. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumine on kajastatud nõuete allahindluskulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida osaühing hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastasel juhatuse poolt antud hinnangul (ettevõtte juhatuse omal vastavast kvalifikatsiooni) ja vajadusel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle

vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle 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.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulusid kajastatakse perioodides, kui kajastatakse nendega seotud tulud.

Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Fausto Apartments OÜ seotud osapoolteks on:

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

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	66	115
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	66	115

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12182319	Aablu Keskus OÜ	Eesti	68201	0	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	Omandamine	31.12.2017
Aablu Keskus OÜ	204 030	204 030
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	204 030	204 030

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	2 245 438
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	88 995
31.12.2017	2 334 433

	2017	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	44 800	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	108 720	

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

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud teistelt ettevõtetelt	608 340		608 340		5	eur	2022
Pikaajalised laenud kokku	608 340		608 340				
Laenukohustised kokku	608 340		608 340				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud teistelt ettevõtetelt	414 342		414 342		5	eur	2021
Pikaajalised laenud kokku	414 342		414 342				
Laenukohustised kokku	414 342		414 342				

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	52 726	47 436	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	52 726	47 436	
Kokku müügitulu	52 726	47 436	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	44 800	47 436	4
Tulud kommunaalteenuste müügist	7 926	0	
Kokku müügitulu	52 726	47 436	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	205 000	682 451
Kokku muud äritulud	205 000	682 451

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	116 005	0
Maamaks	293	187
Muud	30	0
Kokku muud ärikulud	116 328	187

Lisa 9 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 ettevõtjad	23 150	932 683	3 702	776 689

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev- ja kõrgem juhtkond	10 050	274 492	5	euro	2022

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond	1 400	0	226 020	8 533	5	euro	2026

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 096	52 726	3 761	47 436

Aruandeperioodi intressikulu seotud osapooltel saadud laenudelt on 26 371 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2018

Osaühing Fausto Apartments (registrikood: 12649496) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KENNETH KARPOV	Juhatuse liige	14.06.2018
SVEN MIHAILOV	Juhatuse liige	15.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Fausto Apartments osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Fausto Apartments raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Fausto Apartments finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helje Kõuts

Vandeaudiitori number 647

Brokerman Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 268

Näituse tn 31, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50409

15.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Fausto Apartments (registrikood: 12649496) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELJE KÕUTS	Vandeaudiitor	15.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 670 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 212
Kokku	1 742 646
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 742 646
Kokku	1 742 646

Kasumit ei jaotata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 670 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 212
Kokku	1 742 646
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 742 646
Kokku	1 742 646

Kasumit ei jaotata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	52726	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kenneth Karpov	38202052728	Eesti	1800 EUR (Lihtomand)
Sven Mihailov	38308125715	Eesti	900 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@fausto.ee