

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: FINARTE REI OÜ

registrikood: 12393460

tänavatänu nimi, Vismeistri tn 20-2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Muud äritulud	9
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 11 Üldhalduskulud	10
Lisa 12 Muud ärikulud	10
Lisa 13 Intressikulud	10
Lisa 14 Seotud osapooled	10
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.

2019.aastal moodustas OÜ FINARTE REI müügitulu 19 200 eurot.

Ettevõtte 2019.aasta puhaskasum moodustas 16 705 eurot.

OÜ FINARTE REI juhatus koosneb ühest inimest. 2019. aastal juhatuse liikmele ei maksnud töötasusid ega muid tasusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	139	400	2
Nõuded ja ettemaksed	814	1 920	3
Kokku käibevarad	953	2 320	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	286 000	286 000	4
Kokku põhivarad	286 000	286 000	
Kokku varad	286 953	288 320	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	76 527	94 599	5
Kokku lühiajalised kohustised	76 527	94 599	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	124 000	124 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	124 000	124 000	
Kokku kohustised	200 527	218 599	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 471	52 686	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 705	16 785	
Kokku omakapital	86 426	69 721	
Kokku kohustised ja omakapital	286 953	288 320	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	19 200	18 555	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 222	-1 981	10
Brutokasum (-kahjum)	16 978	16 574	
Üldhalduskulud	-452	-898	11
Muud äritulud	1 510	1 110	9
Muud ärikulud	-5	-1	13
Ärikasum (kahjum)	18 031	16 785	
Intressikulud	-1 326	0	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 705	16 785	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 705	16 785	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FINARTE REI (edaspidi: ettevõtte) 2019. 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 edasiulatavalt.

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 suurust 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. 2018.aastal jaotamata kasumist väljamakstud dividendid maksustati maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Alates 01.01.2019 maksustatakse regulaarseid väljamakstavaid dividende madalama maksumääraga 14/86 netodividendina väljamakstud summalt. Füüsilistele isikutele makstavalt madalama maksumääraga maksustatud dividendidelt peetakse kinni tulumaksu 7%.

2019.aastal maksimaalselt oli võimalik madalama määraga maksustada 1/3 ulatuses 2018. aastal makstud tulumaksuga maksustatavatest dividendidest.

2020. aastal saab 14/86 maksumääraga maksustada 1/3 2018. aastal ja 2019. aastal jaotatud kasumist. Seda ületav osa maksustatakse jätkuvalt maksumääraga 20/80

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto	139	400
Kokku raha	139	400

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	814	814	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	814	814	0	0
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 920	1 920	0	0
Ostjatelt laekumata arved	1 920	1 920	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 920	1 920	0	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	286 000
31.12.2018	286 000
Ostud ja parendused	72 000
Müügid	-72 000
31.12.2019	286 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	19 200	18 555
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	302	61

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	387	387	0	0	
Maksuvõlad	384	384	0	0	5
Muud võlad	196 666	72 666	124 000	0	
Muud viitvõlad	196 666	72 666	124 000	0	
Saadud ettemaksed	3 090	3 090	0	0	
Muud saadud ettemaksed	3 090	3 090	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	200 527	76 527	124 000	0	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	464	464	0	0	
Maksuvõlad	384	384	0	0	5
Muud võlad	214 771	90 771	124 000	0	
Muud viitvõlad	214 771	90 771	124 000	0	
Saadud ettemaksed	2 980	2 980	0	0	
Muud saadud ettemaksed	2 980	2 980	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	218 599	94 599	124 000	0	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	384	0	384
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	384	0	384

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	68 941	55 577
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	17 235	13 894
Kokku tingimuslikud kohustised	86 176	69 471

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	19 200	18 555
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	19 200	18 555
Kokku müügitulu	19 200	18 555
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	19 200	18 555
Kokku müügitulu	19 200	18 555

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 500	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	1 110
Muud	10	0
Kokku muud äritulud	1 510	1 110

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	-1 920	-1 920
Riiklikud ja kohalikud maksud	-112	0
Muud	-190	-61
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 222	-1 981

Lisa 11 Üldhalduskulud (eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	-80	-312
Muud	-372	-586
Kokku üldhalduskulud	-452	-898

Lisa 12 Muud ärikulud (eurodes)

	2019	2018
Muud	-5	-1
Kokku muud ärikulud	-5	-1

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-1 326	0
Kokku intressikulud	-1 326	0

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	98 656	0	107 271

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
FINARTE OÜ	72 000	-72 000	-1 326	5%	EUR	31.08.2019

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2020

FINARTE REI OÜ (registrikood: 12393460) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JULIA ZAPOROŽTSEVA	Juhatuse liige	01.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 471
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 705
Kokku	86 176
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	86 176
Kokku	86 176

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 471
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 705
Kokku	86 176
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	86 176
Kokku	86 176

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19200	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