

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** FINA Investeeringud OÜ

**registrikood:** 10894719

**tänav a nimi,** Sarmiku tn 12

**maja number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10915

**telefon:** +372 5046576

**e-posti aadress:** kuno@fina.ee

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 6  |
| Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed               | 9  |
| Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud | 10 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud           | 11 |
| Lisa 6 Kasutusrent                        | 11 |
| Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad  | 12 |
| Lisa 8 Osakapital                         | 12 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud          | 12 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                       | 13 |
| Lisa 11 Tulumaks                          | 13 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                  | 13 |
| Aruande allkirjad                         | 14 |
| Vandeaudiitori aruanne                    | 15 |

## Tegevusaruanne

Fina Investeeringud OÜ põhitegevuseks oli investeerimistegevus. Investeeritakse likviidsetesse finantstoodetesse (väärtpaberid, võlakirjad), kinnisvarasse ja arendustegevusse.

Oma tegevuses on juhitud põhimõttest hoida vähemalt 60% ettevõtte varadest likviidsetes väärtpaberites, finantstoodetes, rahas ja 40% ettevõtte varadest ettevõtluses läbi tütar- ja sidusettevõtete ning kinnisvaras.

2021.a. iseloomustab vakstsineerimine ja koroonakriisi taltsutamine. Finantsturud toimetasid optimistlikult. Tuule said tiibadesse varad, mis pakuvad kaitset inflatsioonile eest.

Fina Investeeringud OÜ paigutused korterite ehitusse Harjumaal on kulgenud plaanipäraselt.

Jätkub Fina Investeeringud OÜ koostöö rentnikuga Häädemeeste vallas olevas puhkekeskuses. 2021.a rajati oma juurdepääsutee puhkekeskusesse, mis lahendas pikaajalise sõltuvuse naaberkinnistust ja tõstab oluliselt mereäärsete kinnistute väärtust. Häädemeeste puhkekeskus on Fina Investeeringud OÜ jaoks vahendite paigutamine inflatsiooni kaitseks.

2022.a. töötab tulla ettearvamatu, mistõttu ei ole investeeringute portfelli olulist suurendamist ette näha.

Ettevõtte tegevus ei avalda mõju keskkonnale.

| Peamised finantssuhtarvud       |      |      |
|---------------------------------|------|------|
|                                 | 2021 | 2020 |
| ROE(%)                          | 38%  | 19%  |
| ROA(%)                          | 38%  | 19%  |
| omakapitali suhe kogupassivasse | 100% | 100% |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021        | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                  |         |
| Käibevarad                                   |                   |                  |         |
| Raha                                         | 939 115           | 1 153 527        |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 2 384 670         | 1 971 255        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 5 825             | 1 035            | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>3 329 610</b>  | <b>3 125 817</b> |         |
| Põhivarad                                    |                   |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 7 572 144         | 3 735 529        | 4       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 53 178            | 52 862           | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 234 675           | 229 685          | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>7 859 997</b>  | <b>4 018 076</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>11 189 607</b> | <b>7 143 893</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                  |         |
| Kohustised                                   |                   |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 023             | 703              |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 023</b>      | <b>703</b>       |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>3 023</b>      | <b>703</b>       |         |
| Omakapital                                   |                   |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 4 000             | 2 556            | 8       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 0                 | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 6 927 249         | 5 777 630        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 4 255 335         | 1 362 748        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>11 186 584</b> | <b>7 143 190</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>11 189 607</b> | <b>7 143 893</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021             | 2020             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 856            | 881              |         |
| Muud äritulud                               | 4 583            | 0                |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -8 792           | -4 583           |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -30 177          | -28 291          | 9       |
| Tööjõukulud                                 | 0                | -8 845           | 10      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -2 807           | -2 416           |         |
| Muud ärikulud                               | -1 000           | -1 000           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-36 337</b>   | <b>-44 254</b>   |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 4 216 956        | 1 370 550        | 2,4     |
| Intressitulud                               | 25 583           | 36 373           |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 87 241           | 42 999           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>4 293 443</b> | <b>1 405 668</b> |         |
| Tulumaks                                    | -38 108          | -42 920          | 11      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>4 255 335</b> | <b>1 362 748</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Fina Investeeringute OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele klassifitseerub Fina Investeeringud OÜ väikeettevõtjaks.

Väikeettevõtja raamatupidamise aruanne koosneb vähemalt kahest põhiaruandest (bilanss, kasumiaruanne) ning lisadest. Väikeettevõtja eesmärk lühendatud raamatupidamise aruande koostamisel ja avaldamisel on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, oma finantsseisundi ja -tulemuste kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes arvelduskontode jääke ning tähtajalisi deposiite.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Finantsinvesteeringud

Nii lühi- kui ka pikaajalisi investeeringuid aktsiatesse ja muudesse väärtpaperitesse kajastatakse bilansis ümberhinnatuna bilansipäeval kehtinud õiglasele väärtusele. Erandiks on aktsiad ning muud väärtpaperid, mille õiglast väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata.

Selliseid aktsiaid ja muid väärtpaperid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Börsil noteeritud ettevõtete aktsiate ja muude väärtpaperite ümberhindamise aluseks on võetud tema sulgemishind bilansipäeval.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Ettevõtte valis kinnisvarainvesteeringu kajastamiseks soetusmaksumuse meetodi, kuna kinnisvarainvesteering on spetsiifiline - puhkekeskus ja asub kohas, kus aktiivne turg puudub. Tulenevalt sellest on õiglase väärtuse leidmine keeruline ja tulemus madala usaldusväärsusega.

Ettevõtte ei ole võlausaldajaid, seetõttu ei näe ettevõtte ainuomanik vajadust regulaarsele turuhinna määramisele.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvaraobjektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. Maad ei amortiseerita.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000****Rendid**

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtte sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispiirangutest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) 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.

**Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle.

**Tulud**

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

**Seotud osapooled**

Seotud osapooltena käsitletakse omanikke, tegev- ja kõrgemat juhtkonda, eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

**Ettevõtte tulumaks**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2019 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 14/86 regulaarselt väljamakstavatele dividendidele ja ülejäänud dividendidelt 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                           |                  |                |                | Kokku            |
|-------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
|                                           | Aksiad ja osad   | Fondiosakud    | Võlakirjad     |                  |
| <b>31.12.2019</b>                         | 630 398          | 569 234        | 621 016        | 1 820 648        |
| Soetamine                                 | 507 203          | 0              | 232 450        | 739 653          |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -279 306         | -68 829        | -392 432       | -740 567         |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 106 756          | 58 227         | -13 462        | 151 521          |
| <b>31.12.2020</b>                         | <b>965 051</b>   | <b>558 632</b> | <b>447 572</b> | <b>1 971 255</b> |
| Kajastatud õiglasest väärtuses            | 965 051          | 558 632        | 447 572        | 1 971 255        |
| Soetamine                                 | 531 807          | 0              | 82 000         | 613 807          |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -457 763         | -42 150        | -76 220        | -576 133         |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 200 388          | 175 645        | -292           | 375 741          |
| <b>31.12.2021</b>                         | <b>1 239 483</b> | <b>692 127</b> | <b>453 060</b> | <b>2 384 670</b> |
| Kajastatud õiglasest väärtuses            | 1 239 483        | 692 127        | 453 060        | 2 384 670        |



## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2021    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 851           | 851                              | 0                   |
| Ostjatelt laekumata arved          | 851           | 851                              | 0                   |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 4 387         | 4 387                            | 0                   |
| Laenunõuded                        | 53 178        | 0                                | 53 178              |
| Ettemaksed                         | 587           | 587                              | 0                   |
| Tulevaste perioodide kulud         | 587           | 587                              | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>59 003</b> | <b>5 825</b>                     | <b>53 178</b>       |
|                                    |               |                                  |                     |
|                                    | 31.12.2020    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|                                    |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 20            | 20                               | 0                   |
| Ostjatelt laekumata arved          | 20            | 20                               | 0                   |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 303           | 303                              | 0                   |
| Laenunõuded                        | 52 862        | 0                                | 52 862              |
| Muud nõuded                        | 0             | 0                                | 0                   |
| Ettemaksed                         | 712           | 712                              | 0                   |
| Tulevaste perioodide kulud         | 712           | 712                              | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>53 897</b> | <b>1 035</b>                     | <b>52 862</b>       |

## Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                           |                  | Kokku            |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                           | Aksiad ja osad   |                  |
| <b>31.12.2019</b>                         | 2 231 892        | 2 231 892        |
| Soetamine                                 | 300 000          | 300 000          |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 1 203 637        | 1 203 637        |
| <b>31.12.2020</b>                         | <b>3 735 529</b> | <b>3 735 529</b> |
| Kajastatud õiglates väärtuses             | 3 129 457        | 3 129 457        |
| Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses | 606 072          | 606 072          |
|                                           |                  |                  |
|                                           |                  | Kokku            |
|                                           | Aksiad ja osad   |                  |
| <b>31.12.2020</b>                         | 3 735 529        | 3 735 529        |
| Soetamine                                 | 139 400          | 139 400          |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 3 841 215        | 3 841 215        |
| Muud                                      | -144 000         | -144 000         |
| <b>31.12.2021</b>                         | <b>7 572 144</b> | <b>7 572 144</b> |
| Kajastatud õiglates väärtuses             | 7 110 072        | 7 110 072        |
| Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses | 462 072          | 462 072          |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |          |         |
|------------------------|---------|----------|---------|
|                        |         |          | Kokku   |
|                        | Maa     | Ehitised |         |
| <b>31.12.2019</b>      |         |          |         |
| Soetusmaksumus         | 195 799 | 48 335   | 244 134 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -12 033  | -12 033 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 195 799 | 36 302   | 232 101 |
|                        |         |          |         |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -2 416   | -2 416  |
|                        |         |          |         |
| <b>31.12.2020</b>      |         |          |         |
| Soetusmaksumus         | 195 799 | 48 335   | 244 134 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -14 449  | -14 449 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 195 799 | 33 886   | 229 685 |
|                        |         |          |         |
| Ostud ja parendused    | 0       | 7 797    | 7 797   |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -2 807   | -2 807  |
|                        |         |          |         |
| <b>31.12.2021</b>      |         |          |         |
| Soetusmaksumus         | 195 799 | 56 132   | 251 931 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -17 256  | -17 256 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 195 799 | 38 876   | 234 675 |

|                                                 | 2021   | 2020   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 857  | 881    |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -8 792 | -4 444 |

## Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                          | 2021           | 2020           |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kasutusrenditulu                                         | 1 856          | 881            |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 234 675        | 229 685        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>234 675</b> | <b>229 685</b> |

Rendileping on sõlmitud 2012.a., esialgse pikkusega 5 aastat. Leping pikeneb automaatselt aastaks, kui osapooled ei lepi kokku teisiti. Rendihind sõltub rentniku majandustulemustest ja lepitakse kokku iga-aastaselt hooaja lõpus. Väljarentimise eesmärgiks on eelkõige vara kasutuskorras hoidmine.

## Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

|                                             | 31.12.2021        | 31.12.2020       |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 8 946 067         | 5 712 302        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 2 236 517         | 1 428 076        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>11 182 584</b> | <b>7 140 378</b> |

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei ületa jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021.

## Lisa 8 Osakapital (eurodes)

|                                                           | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                | 4 000      | 2 556      |
| Osade arv (tk)                                            | 5          | 1          |
| 1 osa väärtusega 1600 eurot<br>4 osa väärtusega 600 eurot |            |            |

Osakapitali suurendamine toimus fondiemissiooni käigus.

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2021          | 2020          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Energia</b>                         | <b>551</b>    | <b>1 289</b>  |
| Kütus                                  | 551           | 1 289         |
| Mitmesugused bürookulud                | 1 770         | 1 766         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 1 092         | 2 057         |
| Autokulud                              | 1 462         | 2 051         |
| Raamatupidamine, audit                 | 5 654         | 5 099         |
| Pangateenused                          | 19 648        | 16 029        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>30 177</b> | <b>28 291</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2021     | 2020         |
|------------------------------------------------------|----------|--------------|
| Palgakulu                                            | 0        | 6 650        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 0        | 2 195        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>0</b> | <b>8 845</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 1        | 1            |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |          |              |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1        | 1            |

## Lisa 11 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2021              |               | 2020              |               |
|----------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks      | Maksustatav summa | Tulumaks      |
| Väljakuulutatud dividendid | 211 941           | 38 108        | 207 109           | 42 921        |
| Eesti                      | 211 941           | 38 108        | 207 109           | 42 921        |
| <b>Kokku</b>               | <b>211 941</b>    | <b>38 108</b> | <b>207 109</b>    | <b>42 921</b> |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                                               |      |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|-------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |      |       |
|                                                                               | 2021 | 2020  |
| Arvestatud tasu                                                               | 0    | 6 650 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.02.2022

**FINA Investeeringud OÜ (registrikood: 10894719) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KUNO LIBLIK        | Juhatuse liige     | 11.02.2022           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FINA Investeeringud OÜ osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud FINA Investeeringud OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

### Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate olulistel väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

### Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate olulistel väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtluse ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

AUDIITORBÜROO ELSS OÜ

Nexia International liige

Auditoorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

11.02.2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

FINA Investeeringud OÜ (registrikood: 10894719) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ENN LEPPIK         | Vandeaudiitor      | 11.02.2022           |



## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 6 927 249         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 4 255 335         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 182 584</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 11 182 584        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 182 584</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021        |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 6 927 249         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 4 255 335         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>11 182 584</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 1856            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                 | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------|
| Tiit Liblik    | 39304280836                         | Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti | 600 EUR (Lihtomand)       |
| Tiina Pauklin  | 48306290384                         | Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti     | 600 EUR (Lihtomand)       |
| Teele Liblik   | 48902130396                         | Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti     | 600 EUR (Lihtomand)       |
| Siim Liblik    | 38003280352                         | Laagri alevik, Saue vald, Harju maakond, Eesti    | 600 EUR (Lihtomand)       |
| Kuno Liblik    | 35611060310                         | Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti     | 1600 EUR (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Liik            | Sisu         |
| Mobiiltelefon   | +372 5046576 |
| E-posti aadress | kuno@fina.ee |