

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: FINARTE REI OÜ

registrikood: 12393460

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa,
Vismeistri tn 20-2

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 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Müügitulu	8
Lisa 6 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	8
Lisa 7 Üldhalduskulud	8
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Intressikulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

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

2024.aastal moodustas OÜ FINARTE REI müügitulu 35 340 eurot.
Ettevõtte 2024.aasta puhaskasum moodustas 7 255 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 042	844	2
Nõuded ja ettemaksed	4 212	86	
Nõuded ostjate vastu	4 212	86	
Kokku käibevarad	5 254	930	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	468 000	468 000	3
Kokku põhivarad	468 000	468 000	
Kokku varad	473 254	468 930	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	90 000	90 000	
Võlad ja ettemaksed	38 011	40 942	
Võlad tarnijatele	931	530	
Maksuvõlad	1 024	0	4
Muud võlad	32 776	38 152	
Muud saadud ettemaksed	3 280	2 260	
Kokku lühiajalised kohustised	128 011	130 942	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	179 000	179 000	
Muud võlad	179 000	179 000	
Kokku pikaajalised kohustised	179 000	179 000	
Kokku kohustised	307 011	309 942	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 738	143 052	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 255	15 686	
Kokku omakapital	166 243	158 988	
Kokku kohustised ja omakapital	473 254	468 930	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	35 340	39 886	5
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-19 502	-23 222	6
Brutokasum (-kahjum)	15 838	16 664	
Üldhalduskulud	-3 990	-110	7
Muud äritulud	31	42	
Muud ärikulud	-124	-344	
Ärikasum (kahjum)	11 755	16 252	
Intressikulud	-4 500	-566	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 255	15 686	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 255	15 686	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FINARTE REI 2024. 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 selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni kolmekuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised seisuga 31. detsember 2024 on ümber hinnatud eurodesse aruandekuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna. Samadel põhimõtetel on ümber hinnatud ka õiglases väärtuses kajastavad mitterahalised finantsvarad ja -kohustised. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, 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 akumuleeritud 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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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.

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%. 2024. aastal residendist äriühing saab dividendi maksustada madalama maksumääraga 14/86 kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi ja omakapitali väljamakse ulatuses. Seda ületav osa maksustatakse jätkuvalt maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendi väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustise ja kuluna dividendi või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel. Tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui kasumi jaotamine välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi kasumist see on välja kuulutatud või millal see tegelikult välja makstakse. Juhul kui ettevõtte on kohustatud lisaks ettevõtte tulumaksule pidama dividendilt või muudelt omakapitali vähendavatelt väljamaksetelt kinni veel täiendavat tulumaksu (nt teatud juhtudel füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt), kajastatakse seda jaotamata kasumi vähendamisenä.

Seotud osapooled

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

Finarte REI OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- Isikule kuulub üle 10 % juriidilise isiku osakapitalist
- Juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

- Ettevõtte töötajad

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskonto	1 042	844
Kokku raha	1 042	844

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	468 000
31.12.2023	468 000
31.12.2024	468 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	19 340	18 942
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 502	21 570

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	446	0	0
Sotsiaalmaks	0	578	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 024	0	0

Lisa 5 Müügitulu
(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	19 340	18 942
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	19 340	18 942
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Šveits	16 000	20 944
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	16 000	20 944
Kokku müügitulu	35 340	39 886
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	19 340	18 942
74901 Konsultatsiooniteenused	16 000	20 944
Kokku müügitulu	35 340	39 886

Lisa 6 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu
(eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	-480	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-476	-430
Remondikulud	-18 193	-21 570
Muud	-353	-1 222
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-19 502	-23 222

Lisa 7 Üldhalduskulud
(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tööjõukulud	-3 990	0	8
Muud	0	-110	
Kokku üldhalduskulud	-3 990	-110	

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	3 000	0
Sotsiaalmaksud	990	0
Kokku tööjõukulud	3 990	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	-4 500	-566
Kokku intressikulud	-4 500	-566

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 000	90 000
Kokku laenukohustised	90 000	90 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 277	20 652
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 500	17 500
Kokku võlad ja ettemaksed	32 777	38 152

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	89 500	89 500
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	89 500	89 500
Kokku võlad ja ettemaksed	179 000	179 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	90 000	0	90 000	566
Kokku laenukohustised	0	90 000	0	90 000	566
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 000	0	0	90 000	4 500
Kokku laenukohustised	90 000	0	0	90 000	4 500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	3 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.02.2025

FINARTE REI OÜ (registrikood: 12393460) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JULIA ZAPOROŽTSEVA	Juhatuse liige	27.05.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 738
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 255
Kokku	165 993
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	165 993
Kokku	165 993

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	19340	54.73%	Jah
Kogu muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74991	EMTAK 2025	16000	45.27%	Ei