

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Fincca OÜ

**registrikood:** 14196225

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa,  
Udeselja tn 8-3

**postisihnumber:** 11913

**telefon:** +372 58151212

**e-posti aadress:** elvira.kralle@gmail.com

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	8
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksud	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

## Tegevusaruanne

Fincca OÜ (edaspidi Osaühing) asutati 01.02.2017

Osaühingu põhitegevuseks on kinnisvara vahendusteenus (RMTAK kood 68311).

2023.a tegeldi kinnisvaravahenuse teenuse osutamisega.

2024.a on kavas jätkata valitud tegevusega ning hakata tegelema enda kinnisvara üürileandmise ja käitlusega, mille tarvis soetati 2023. aastal korter.

Palgafond moodustas 2023.a. kokku 11 875 eurot, aasta keskmine töötajate arv oli 1 töötaja.

Juhatuse liikmele maksti tasu töölrpingu alusel kokku summas 8 629 eurot. Juhatuse liikmele ei ole ette nähtud mingeid eritasusid ega muid hüvesid.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 669	52 149	
Nõuded ja ettemaksud	2 786	11 519	2
Varud	7 249	0	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>46 704</b>	<b>63 668</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	34 240	0	
Materiaalsed põhivarad	17 930	20 895	5
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>52 170</b>	<b>20 895</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>98 874</b>	<b>84 563</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	3 086	4 781	6
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>3 086</b>	<b>4 781</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>3 086</b>	<b>4 781</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 282	48 476	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 006	28 806	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>95 788</b>	<b>79 782</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>98 874</b>	<b>84 563</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	48 919	62 105	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 351	-7 244	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 181	-13 326	
Tööjõukulud	-11 875	-11 667	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 965	-3 008	5
Muud ärikulud	-566	-6	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>7 981</b>	<b>26 854</b>	
Intressitulud	8 025	1 952	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>16 006</b>	<b>28 806</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>16 006</b>	<b>28 806</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Osaühingu 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi.

Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud euro täpsusega, kus ümardamisel on lähtutud ümardamise üldisest tavast.

### Raha

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Nõuded ja ettemaksud

Kõik nõuded on hinnatud ja kajastatud raamatupidamises objektiivselt, arvestades seejuures konservatiivsuse printsiibiiga. Igat nõuet on hinnatud individuaalselt ning kaalutletud konkreetse nõude laekumise tõenäosust.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber, kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud"/ "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud"/ "muud ärikulud".

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Osaühingus loetakse materiaalseks põhivaraks vara kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 €. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Bilansis kajastatakse materiaalsel põhivaral tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500****Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

**Tulud**

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuste osutamise seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastele. Teenuse täitmise valmidusastet hinnatakse lähtudes teenusele seni tehtud kulutuste osast võrreldes projekti kogukuludega. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest kui ettevõttel tekkib dividendi nõudeõigus.

Muude tulude alla kajastatakse saadud toetusi brutomeetodil.

**Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. 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.

**Seotud osapooled**

Osaühingu seotud poolteks on:

- 1) Osaühingu omanik ja tema lähisugulased ja nendega seotud ettevõtjad;
- 2) tegev- ja kõrgem juhtkond;
- 3) tegev- ja kõrgema juhtkonnna lähisugulased ja nendega seotud ettevõtjad.

Ettevõtte loeb endaga seotud pooleks:

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 177	1 177
Ostjatelt laekumata arved	1 177	1 177
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	635	635
Laenuõuded	948	948
Ettemaksed	26	26
Tulevaste perioodide kulud	26	26
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>2 786</b>	<b>2 786</b>
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Laenuõuded	11 500	11 500
Ettemaksed	19	19
Tulevaste perioodide kulud	19	19
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>11 519</b>	<b>11 519</b>

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	635	0	0	1 851
Üksikisiku tulumaks	0	143	0	128
Sotsiaalmaks	0	478	0	432
Töötuskindlustusmaksed	0	17	0	16
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>635</b>	<b>638</b>		<b>2 427</b>



## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
<b>31.12.2022</b>		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>0</b>	
Ostud ja parendused	34 240	34 240
<b>31.12.2023</b>		
Soetusmaksumus	34 240	34 240
Akumuleeritud kulum	0	
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>34 240</b>	<b>34 240</b>

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
<b>31.12.2021</b>					
Soetusmaksumus	916	23 859	24 775	502	25 277
Akumuleeritud kulum	-407	-1 591	-1 998	-352	-2 350
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>509</b>	<b>22 268</b>	<b>22 777</b>	<b>150</b>	<b>22 927</b>
Ostud ja parendused	0	0		976	976
Amortisatsioonikulu	-305	-2 386	-2 691	-317	-3 008
<b>31.12.2022</b>					
Soetusmaksumus	916	23 859	24 775	1 478	26 253
Akumuleeritud kulum	-712	-3 977	-4 689	-669	-5 358
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>204</b>	<b>19 882</b>	<b>20 086</b>	<b>809</b>	<b>20 895</b>
Amortisatsioonikulu	-204	-2 386	-2 590	-375	-2 965
<b>31.12.2023</b>					
Soetusmaksumus	916	23 859	24 775	1 478	26 253
Akumuleeritud kulum	-916	-6 363	-7 279	-1 044	-8 323
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>0</b>	<b>17 496</b>	<b>17 496</b>	<b>434</b>	<b>17 930</b>

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 112	1 112
Võlad töövõtjatele	1 336	1 336
Maksuvõlad	638	638
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>3 086</b>	<b>3 086</b>
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	533	533
Võlad töövõtjatele	1 821	1 821
Maksuvõlad	2 427	2 427
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>4 781</b>	<b>4 781</b>

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	48 919	62 105
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>48 919</b>	<b>62 105</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>48 919</b>	<b>62 105</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendus	48 919	62 105
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>48 919</b>	<b>62 105</b>

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	9 291	7 848
Sotsiaalmaksud	3 140	2 652
Puhkusetasude reserv	-566	1 167
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>11 865</b>	<b>11 667</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Arvestatud tasu	8 629	7 848

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2024

Fincca OÜ (registrikood: 14196225) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELVIRA KRALLE	Juhatuse liige	20.06.2024

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 282
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 006
<b>Kokku</b>	<b>93 288</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	93 288
<b>Kokku</b>	<b>93 288</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	48919	100.00%	Jah