

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Osaühing Fortuna Invest

registrikood: 10904228

tänavatalu nimi, Vana-Viru 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6444564

e-posti aadress: doris.strus@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Fortuna Invest Osaühing (edaspidi nimetatud ka Osaühing) registreeriti äriregistris 01.11.2002.a. Osaühingu osakapital on 40 000 krooni.

Osaühingu peamiseks tegevusaladeks on ärinõustamine (EMTAK 70221) ja enda kinnisvara üürile andmine (EMTAK 68201).

Aruandeaastal investeeringuid ei olnud.

Aruandeaastal Osaühingul töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused osteti sisse.

Osaühingu juhatus on 1-liikmeline.

Järgneval majandusaastal jätkatakse senist tegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	12 254	11 844	2
Nõuded ja ettemaksed	1 302 707	26 371	3
Kokku käibevara	1 314 961	38 215	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 418 215	2 445 136	5
Kinnisvarainvesteeringud	9 406 374	9 701 541	6
Kokku põhivara	11 824 589	12 146 677	
Kokku varad	13 139 550	12 184 892	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	339 047	270 446	7
Võlad ja ettemaksed	66 804	46 998	4,8
Kokku lühiajalised kohustused	405 851	317 444	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 059 382	5 265 989	7,13
Kokku pikaajalised kohustused	5 059 382	5 265 989	
Kokku kohustused	5 465 233	5 583 433	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 557 459	6 855 591	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 072 858	-298 132	
Kokku omakapital	7 674 317	6 601 459	
Kokku kohustused ja omakapital	13 139 550	12 184 892	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	1 724 783	544 130	10
Muud äritulud	0	11 654	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-148 692	-168 950	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 483	-129 637	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-295 167	-295 167	6
Muud ärikulud	-27 882	-54 765	
Ärikasum (-kahjum)	1 223 559	-92 735	
Finantstulud ja -kulud	-150 701	-205 397	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 072 858	-298 132	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 072 858	-298 132	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 223 559	-92 735	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	295 167	295 167	6
Kokku korrigeerimised	295 167	295 167	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 276 336	166 546	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	88 407	-928 194	7,8
Kokku rahavood äritegevusest	330 797	-559 216	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-92 858	
Antud laenude tagasimaksed	40 000	0	5
Laekunud intressid	7	481	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	40 007	-92 377	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	53 393	1 118 748	7
Saadud laenude tagasimaksed	-260 000	-278 752	7
Makstud intressid	-163 787	-221 487	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-370 394	618 509	
Kokku rahavood	410	-33 084	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 844	45 550	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	410	-33 084	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-622	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 254	11 844	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	6 855 591	6 899 591
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-298 132	-298 132
31.12.2009	40 000	4 000	6 557 459	6 601 459
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 072 858	1 072 858
31.12.2010	40 000	4 000	7 630 317	7 674 317

Lisainformatsioon osakapitali ja selles toimunud muutuste kohta on lisas nr 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fortuna Invest OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringutena kajastab ettevõtte omandatud osalusi teistes äriühingutes, kui osalus on kuni 20%. Osalust kajastab ettevõtte bilansis soetusmaksumusena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

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

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasiseid kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral. Lõpetamisest

tekinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber.

Kinnisvarainvesteeringu amortisatsioonimäär on 3%.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Aruandeperioodil 2010 oli kehtiv tulumaksumäär 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on: emaettevõtte ning selle omanikud, osaühingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud. V.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulu kaupade, sh kinnisvara, müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, votes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõikolulised omandiga seotud riskid on läinud müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, v.a. juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulud kaupade ja teenuste ostmisel kajastatakse teenuse osutaja arve esitamisel kas teenuse osutamise perioodi või siis arve esitamise kuupäeva järgi (kumb oli varasem).

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	12 254	11 844
Kokku raha	12 254	11 844

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	1 295 053	26 318
Ostjatelt laekumata arved	1 295 053	26 318
Muud nõuded	7	52
Intressinõuded	7	52
Ettemaksed	7 647	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 302 707	26 370

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 027	4 665
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	325	1 192
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 352	5 857

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	98 138	85 059
Pikaajalised nõuded	2 320 077	2 360 077
Laenunõuded	2 320 077	2 360 077
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	2 418 215	2 445 136

Osaühingu omanduses on 50% osaühingu Sammas Holding osadest. 31.12.2010. a. lõpetas sidusettevõtte Sammas Holding OÜ 26 159 kroonise kasumiga, millest Fortuna Invest OÜ kasum 1/2 ulatuses oli 13 079 krooni. Sidusettevõtte omakapital 31.12.2010.a. seisuga oli 196 277 krooni, mis teeb Fortuna Invest OÜ osaks sidusettevõtte omakapitalist 98 138 krooni.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	1 409 376	9 838 910	11 248 286
Akumuleeritud kulum	0	-1 251 578	-1 251 578
Jääkmaksumus	1 409 376	8 587 332	9 996 708
Amortisatsioonikulu	0	-295 167	-295 167
31.12.2009			
Soetusmaksumus	1 409 376	9 838 910	11 248 286
Akumuleeritud kulum	0	-1 546 745	-1 546 745
Jääkmaksumus	1 409 376	8 292 165	9 701 541
Amortisatsioonikulu	0	-295 167	-295 167
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 409 376	9 838 910	11 248 286
Akumuleeritud kulum	0	-1 841 912	-1 841 912
Jääkmaksumus	1 409 376	7 996 998	9 406 374

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	446 944	543 490
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-157 508	-177 766

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Danske Pank	260 000	260 000			
Tagatiseta võlakohustused	79 047	79 047			
Lühiajalised laenud kokku	339 047	339 047			
Pikaajalised laenud					
Danske Pank	2 534 814		1 000 000	1 534 814	
Pikaajalised laenud kokku	2 534 814		1 000 000	1 534 814	
Muud laenukohustused					
Tagatiseta võlakohustused	1 172 142		1 172 142		5%
Laenud osanikult	1 352 426		1 352 426		
Muud laenukohustused kokku	2 524 568		2 524 568		
Laenukohustused kokku	5 398 429	339 047	3 524 568	1 534 814	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Danske Pank	224 336	224 336			
Tagatiseta võlakohustused	46 110	46 110			
Lühiajalised laenud kokku	270 446	270 446			
Pikaajalised laenud					
Danske Pank	2 794 814		1 150 000	1 644 814	
Pikaajalised laenud kokku	2 794 814		1 150 000	1 644 814	
Muud laenukohustused					
Tagatiseta võlakohustused	1 118 749		1 118 749		5%
Laenud osanikult	1 352 426		1 352 426		
Muud laenukohustused kokku	2 471 175		2 471 175		
Laenukohustused kokku	5 536 435	270 446	3 621 175	1 644 814	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	4 755 607	4 755 607
31.12.2009	4 929 220	4 929 220

Pikaajalistelt tagatiseta võlakohustustelt on arvestatud intressi 5% aastas.

Kinnisvarainvesteeringute soetamiseks võetud pikaajaliste investeerimislaenuade tagatisteks on:

- hüpoteegid Osaühingu Tallinnas asuvatele korteriomanditele, mille bilansiline jääkmaksumus oli 31.12.2010.a. seisuga 4 755 607 krooni. Hüpoteek on seatud Danske Panga kasuks.
- hüpoteek sidusettevõtte korteriomandi ostuks võetud laenule, summas 1 300 000 krooni, Danske Panga kasuks.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	30 094	23 641
Maksuvõlad	1 352	5 857
Saadud ettemaksed	35 358	17 500
Kokku võlad ja ettemaksed	66 804	46 998

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010.a. moodustas 7 630 317 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 6 027 950 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 602 367 krooni.

2010. aastal osaühing dividendide ei jaotanud.

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	402 184	407 448
Läti	70 871	136 682
Itaalia	1 251 728	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 724 783	544 130
Kokku müügitulu	1 724 783	544 130
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Renditulud	446 945	543 490
Haldus- ja kommunaaltulud	26 110	640
Nõustamisteenused	1 251 728	0
Kokku müügitulu	1 724 783	544 130

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

Raamatupidamiskohustuslasel ei olnud aruandeaastal töötajaid.

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	13 079	16 232
Intressitulud	7	481
Intressitulu hoiustelt	7	481
Intressikulud	-163 787	-221 487
Intressikulu laenudelt	-163 787	-221 487
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-623
Kokku finantstulud ja -kulud	-150 701	-205 397

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	2 320 077		2 360 077	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		1 352 426		1 352 426
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	469 398		0	

	2010	2009
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	469 398	0

Aruandeaastal on juhtkonnale võlaõigusliku lepingu alusel arvestatud ja välja makstud tasusid summas 5 500 krooni.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Fortuna Invest (registrikood: 10904228) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GIORGIO POZZI	Juhatuse liige	20.10.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 557 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 072 858
Kokku	7 630 317
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 630 317
Kokku	7 630 317

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 557 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 072 858
Kokku	7 630 317
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 630 317
Kokku	7 630 317

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	1251728	72.57%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	446945	25.91%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	26110	1.51%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6444564
E-posti aadress	doris.strus@gmail.com