

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Fortuna Invest

registrikood: 10904228

tänava/talu nimi, Vana-Viru 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Fortuna Invest OÜ peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara üürile andmine (EMTAK 68201).

Aruandeaastal töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused osteti sisse.

Osaühingu juhatus on mitte-palgaline 1-liikmeline.

Järgneval majandusaastal jätkatakse senist tegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	659	234
Nõuded ja ettemaksed	73 382	138 609
Kokku käibevara	74 041	138 843
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	154 283	154 758
Kinnisvarainvesteeringud	185 519	190 412
Kokku põhivara	339 802	345 170
Kokku varad	413 843	484 013
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	1 469
Võlad ja ettemaksed	1 849	1 870
Kokku lühiajalised kohustused	1 849	3 339
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	100 200	160 362
Kokku pikaajalised kohustused	100 200	160 362
Kokku kohustused	102 049	163 701
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	317 500	317 217
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 518	283
Kokku omakapital	311 794	320 312
Kokku kohustused ja omakapital	413 843	484 013

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	3 966	5 755
Muud äritulud	559	32 503
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 142	-5 475
Mitmesugused tegevuskulud	-7 422	-28 590
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 893	-4 893
Muud ärikulud	-165	-588
Kokku ärikasum (-kahjum)	-10 097	-1 288
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	1 936	0
Intressikulud	-357	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 518	-1 288
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 518	-1 288

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-10 097	-1 288
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 893	4 893
Muud korrigeerimised	-1 936	-32 378
Kokku korrigeerimised	2 957	-27 485
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	31 687	11 725
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-21	-4 284
Kokku rahavood äritegevusest	24 526	-21 332
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	0	300
Antud laenude tagasimaksed	2 410	940
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 410	1 240
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 200	95 662
Saadud laenude tagasimaksed	-29 354	-73 294
Makstud intressid	-357	-2 292
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-26 511	20 076
Kokku rahavood	425	-16
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	234	250
Raha ja raha ekvivalentide muutus	425	-16
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	659	234

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	317 217	320 029
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	283	283
31.12.2012	2 556	256	317 500	320 312
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-8 518	-8 518
31.12.2013	2 556	256	308 982	311 794

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fortuna Invest OÜ 2013. 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 eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

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. Edasisi 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.

Ettevõtte juhatus on otsustanud mõistlikuks pidada kinnisvarainvesteeringute arvestust bilansis soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral. Lõpetamisest tekkinud 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, 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 2013 oli kehtiv tulumaksumäär 21/79 väljamakstavalt netosummal.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	659	234
Kokku raha	659	234

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	73 200	73 200
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	181	181
Muud nõuded	1	1
Intressinõuded	1	1
Viitlaekumised	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	73 382	73 382
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	75 527	75 527
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	281	281
Muud nõuded	62 801	62 801
Intressinõuded	1	1
Viitlaekumised	62 800	62 800
Kokku nõuded ja ettemaksed	138 609	138 609

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Danske Pank	0	0			EUR	31.05.2013
Pikaajalised laenud						
Danske Pank	0	0	0		EUR	31.05.2013
Tagatiseta võlakohustused	0	0	0		EUR	31.12.2013
Laen osanikult	100 200	0	100 200		EUR	tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	100 200	0	100 200			
Laenukohustused kokku	100 200	0	100 200			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Danske Pank	1 469	1 469			EUR	31.05.2013
Lühiajalised laenud kokku	1 469	1 469				
Pikaajalised laenud						
Danske Pank	27 153	0	27 153		EUR	31.05.2013
Tagatiseta võlakohustused	550	0	550		EUR	31.12.2014
Laenud osanikult	132 659	0	132 659		EUR	tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	160 362	0	160 362			
Laenukohustused kokku	161 831	1 469	160 362			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 179	1 179
Saadud ettemaksed	670	670
Kokku võlad ja ettemaksed	1 849	1 849

	31.12.2012	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 200	1 200
Saadud ettemaksed	670	670
Kokku võlad ja ettemaksed	1 870	1 870

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013.a. moodustas 308 982 eurot (2012.a. 317 500 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 244 096 eurot (2012.a 250 825 eurpt) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 64 886 eurot (2012.a. 66 675 eurot).

2013. ja 2012. aastal osaühing dividende ei jaotanud.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	40	1 826
Läti	3 926	3 929
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 966	5 755
Kokku müügitulu	3 966	5 755
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	3 926	5 175
Haldus- ja kommunaaltulud	40	580
Kokku müügitulu	3 966	5 755

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei olnud töötajaid 2013. ja 2012. aastal.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõttjad	142 213	0	144 623	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	100 200	0	132 659
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	30 000	0

Fortuna Invest OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi 2013. ja 2012. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.09.2016

Osaühing Fortuna Invest (registrikood: 10904228) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LUCA ANTONIO MILANI	Management board member	01.09.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	317 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 518
Kokku	308 982
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	308 982
Kokku	308 982

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3966	100.00%	Jah

Sidevahendid

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