

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Falger Invest

registrikood: 11193735

tänava/talu nimi, Tatari tn 5-10
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 5102267

e-posti aadress: orkerena@gmail.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 Laenukohustised	8
Lisa 5 Tööjõukulud	8
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Kinnisvarahinnad on viimastel aastatel olulises mahus kasvanud. Eesti kinnisvaraturg püsib lähikuudel stabiilne. Piirkonniti on oodata hinnatasemete ning tehinguaktiivsuse senise kiire kasvu jätkuvat aeglustumist, seda nii elukondliku kui kommertsinnisvara turul. Osaühingu Falger Invest'i 2018.a. majandusaastal müügitulu oli 7 547Eurot (8 010Eurot, 2017. aastal).

Aruandeperioodil ettevõttel töötajad puudusid ning juhatuse liikmele tasu ei arvestatud. Ettevõtte juhatusse kuulub üks liige.

Eesti majanduse kasv, kinnisvarahindade stabiilne kasv, palgatõus ja elanikkonna ostujõud ning välisinvestorite huvi kinnisvarasse võimaldavad meil optimistlikult tulevikku vaadata.

Selleks, et viia ettevõtte omakapital vastavalt seadusele, müüme järgmisel aastal hea kasumiga osa kinnisvarast ning optimeerida kinnisvara hooldamise kulusid.

Ettevõtte jätkab oma tegevust tuntud segmendis ning tugineb majandusolukorral põhinevatele paranenud finantsnäitajatele ja kavandatavatele tegevustele tulude suurendamiseks ja kulude optimeerimiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 728	1 014
Nõuded ja ettemaksed	261	49
Kokku käibevarad	1 989	1 063
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	189 000	189 000
Kokku põhivarad	189 000	189 000
Kokku varad	190 989	190 063
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	106 671	92 513
Võlad ja ettemaksed	600	208
Kokku lühiajalised kohustised	107 271	92 721
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	93 995	100 595
Kokku pikaajalised kohustised	93 995	100 595
Kokku kohustised	201 266	193 316
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 857	-6 278
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 232	213
Kokku omakapital	-10 277	-3 253
Kokku kohustised ja omakapital	190 989	190 063

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	7 547	8 010
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 578	-3 565
Mitmesugused tegevuskulud	-261	-59
Muud ärikulud	0	-12
Ärikasum (kahjum)	-3 292	4 374
Intressikulud	-3 940	-3 706
Muud finantstulud ja -kulud	0	-455
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 232	213
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 232	213

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Falger Invest OÜ 2018. a. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Ettevõtte kuulub Ivar Holding OÜ-gruppi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, rahalisi vahendeid pangas arvelduskontodel, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, 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 nüüdiseväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse misunderstands kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid on kirjeldatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni

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 teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodis

Maksustamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks loetud:

1. omanikke;
2. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
3. eelpool nimetatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.
4. emaettevõtet;
5. samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Kassa	0	0
Pangakontod	1 728	1 014
Kokku raha	1 728	1 014

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	189 000
31.12.2017	189 000
31.12.2018	189 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 940	7 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 629	3 615

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen emattevõtjalt	12 465	12 465			0%	EUR	31.12.2019
Laen seotud isikult	87 031	87 031			0%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	99 496	99 496					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	101 170	7 175	93 995		3,7%	EUR	1.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	101 170	7 175	93 995				
Laenukohustised kokku	200 666	106 671	93 995				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen emattevõtjalt	12 565	12 565			0%	EUR	31.12.2018
Laen seotud isikult	72 274	72 274			0%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	84 839	84 839					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	108 269	7 674	100 595		3,7%	EUR	1.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	108 269	7 674	100 595				
Laenukohustised kokku	193 108	92 513	100 595				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	189 000	189 000
Kokku	189 000	189 000

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes ei ole töötajaid.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	12 465	12 565
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		72 274
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69 714	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 560	

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	600	700	0%	EUR	31.12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 372	1 170	0%	EUR	31.12.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 210	650	0%	EUR	31.12.2019

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	1 800	8 910	0%	EUR	31.12.2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 210	6 619	0%	EUR	31.12.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	960	10 109	0%	EUR	31.12.2017

Ostud ja müügid

	2017	
	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	302	810

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2019

Osaühing Falger Invest (registrikood: 11193735) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR ANDREASSEN	Management board member	20.05.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 232
Kokku	-13 089
Katmine	
muu	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-13 089
Kokku	-13 089

Falger Invest järgmisel aastal kavatseb müüa kinnisvara hea kasumiga ja vahendada kuulud kinnisvara hooldamiseks.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 232
Kokku	-13 089
Katmine	
muu	
Kokku	-13 089

Falger Invest järgmisel aastal kavatseb müüa kinnisvara hea kasumiga ja vahendada kuulud kinnisvara hooldamiseks.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7547	100.00%	Yes

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ivar Andreassen	37406150023	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Estonia	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Cellular phone	+372 5102267
E-mail address	orkerena@gmail.com