

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Fertanos OÜ

registrikood: 11740036

tänavanimi: Tatari tn 20-6

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10116

e-posti aadress: terje.kross@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Müügitulu	9
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Fertanos OÜ on asutatud 2011.a. eesmärgiks on elamis- ja äripindade üürimise ja ost-müügi vahendusteenuse osutamine.

Ettevõtetel oli aruandeaastal müügitulu 62 217 eurot (2022: 62 682 eurot).

2024. majandusaastal loodame kinnisvaraturu paranemisele, mis aitab meil jõuda soovitud sihini ehk siis veelgi suurendada müügitulu ja lõpetada majandusaasta kasumiga.

juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	61 822	24 995	
Nõuded ja ettemaksed	68 393	74 223	
Nõuded ostjate vastu	10 285	6 628	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 019	5 323	
Laenunõuded	54 124	62 024	
Muud nõuded	0	192	
Ettemaksed	1 965	56	
Kokku käibevarad	130 215	99 218	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	971 360	1 441 985	2
Materiaalsed põhivarad	76 227	78 880	3
Kokku põhivarad	1 047 587	1 520 865	
Kokku varad	1 177 802	1 620 083	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	110 742	120 767	
Võlad ja ettemaksed	16 273	342 501	
Võlad tarnijatele	3 324	7 494	
Võlad töövõtjatele	624	624	
Maksuvõlad	501	1 732	
Muud võlad	9 201	7 101	
Tulevaste perioodide tulud	900	325 550	
Muud saadud ettemaksed	1 723	0	
Kokku lühiajalised kohustised	127 015	463 268	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 500	33 316	
Kokku pikaajalised kohustised	14 500	33 316	
Kokku kohustised	141 515	496 584	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 120 688	875 305	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 213	245 382	
Kokku omakapital	1 036 287	1 123 499	
Kokku kohustised ja omakapital	1 177 802	1 620 083	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	62 217	62 684	4
Muud äritulud	5 157	355 526	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 721	-31 900	
Mitmesugused tegevuskulud	-87 332	-63 852	
Tööjõukulud	-10 500	-10 345	5,6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-53 348	-37 190	
Muud ärikulud	-79	-398	
Ärikasum (kahjum)	-85 606	274 525	
Intressitulud	4	0	
Intressikulud	-1 602	-1 233	
Muud finantstulud ja -kulud	-9	-25 410	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-87 213	247 882	
Tulumaks	0	-2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 213	245 382	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fertanos OÜ 2023. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardist lähtudes. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku eluea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseks.

Raamatupidamislike hinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi aruannetes.

Varad ja kohustused on jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Fertanos OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse §3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardist.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete võrra vähendatakse vastavaid tululiike (või kantakse vastavatesse kuludesse) ja kajastatakse nõuete üldsumma vähendamisenä. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. 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. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse arvele bilansis algselt tema soetusmaksumuses mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edaspidisel kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast, milleks on ettevõtte juhtkonna hinnangul 33 aastat.

Amortisatsiooninorm kinnisvarainvesteeringule on 3%.

Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real „põhivara kulum“.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetamismaksumus ületab 640 eur ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks.

Põhivarade amortisatsiooninorm on vastavalt transportvahenditele 20%, inventarile 0%, kuna tegemist kunstiväärtusega, mida ei amortiseerita. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. mittetagastatavad maksud).

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud

väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või klassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Tulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja Fertanos OÜ-l on tekkinud summale nõudeõigus.

Tulu kajastamine pikaajaliselt teenuslepingutelt: tulu pikema perioodi jooksul osutatavate ühekordsete teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Seotud osapooled

Fertanos OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks : tegev -ja kõrgemat juhtkonda ja juhatuse liikmega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 532 524	1 532 524
Akumuleeritud kulum	-90 539	-90 539
Jääkmaksumus	1 441 985	1 441 985
Müügid	-436 845	-436 845
Amortisatsioonikulu	-33 780	-33 780
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 089 026	1 089 026
Akumuleeritud kulum	-117 666	-117 666
Jääkmaksumus	971 360	971 360

	2023	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	929	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	442 000	

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2022			
Soetusmaksumus	68 595	58 047	126 642
Akumuleeritud kulum	-36 823	-10 939	-47 762
Jääkmaksumus	31 772	47 108	78 880
Ostud ja parendused	0	16 916	16 916
Amortisatsioonikulu	-13 719	-5 850	-19 569
31.12.2023			
Soetusmaksumus	68 595	71 790	140 385
Akumuleeritud kulum	-50 542	-13 616	-64 158
Jääkmaksumus	18 053	58 174	76 227

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	53 603	62 684
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	8 614	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	62 217	62 684
Kokku müügitulu	62 217	62 684
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringu renditulu	39 108	28 037
Maaklerteenus	23 109	34 647
Kokku müügitulu	62 217	62 684

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	7 848	7 732
Sotsiaalmaksud	2 652	2 613
Kokku tööjõukulud	10 500	10 345
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 124	46 024
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 124	46 024
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	91 692	103 225
Kokku laenukohustised	91 692	103 225
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 000	5 000
Kokku võlad ja ettemaksed	5 000	5 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	68 072	950	6 900	46 024	0
Kokku antud laenud	68 072	950	6 900	46 024	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 024	0	7 900	38 124
Kokku antud laenud	46 024	0	7 900	38 124

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	117 623	30 500	103 225	0
Kokku laenukohustised	25 000	117 623	30 500	103 225	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	103 225	15 015	26 550	91 692
Kokku laenukohustised	103 225	15 015	26 550	91 692

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 750	1 874
Kokku müüdnud	3 750	1 874

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 691	4 323
Kokku ostetud	3 691	4 323

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	7 848	7 732

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Fertanos OÜ (registrikood: 11740036) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TERJE KROSS	Juhatuse liige	28.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 120 688
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 213
Kokku	1 033 475

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	39108	62.86%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	23109	37.14%	Ei