

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 23.08.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: FTX Invest OÜ

registrikood: 12524205

tänavanimi: Punane tn 14a-319/1

maja ja ruumi number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13619

telefon: +372 56824998

e-posti aadress: sergei.levanin@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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

TEGEVUSARUANNE

FTX Invest OÜ oli registreeritud äriregistris 23.augustil 2013.aastal. Esimene ettevõtte tegustsemis- ja aruandeperiood koosneb seitsmeteistkümnest kuust.

Ettevõtte põhitegevusalaks on äriruumide üürileandmine ning kinnisvara soetamine edasimüügi eesmärgil. Käesoleval ajal ettevõttel on kaks kinnisvaraobjekti: äriruum Tallinnas ja elamu Harjumaal, Harku vallas. Ettevõtte 2013-2014.a puhaskasum oli 8 075 eurot, müügitulu moodustas 3 625 eurot.

Aruandeperioodil ettevõttel töötajaid ei olnud. FTX Invest OÜ juhatus oli kaheliikmeline. Ettevõtte juhatusele tasu ei arvestatud.

Eelseisval, 2015 majandusaastal, FTX Invest OÜ põhieesmärgiks on ettevõtte olemasoleva turupositsiooni kindlustamine, uute kinnisvaraprojektide ning partnerite leidmine ning pikaajaliste kliendisuhete säilitamine ning arendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	23.08.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 424	0	
Nõuded ja ettemaksed	62 278	2 500	2
Kokku käibevara	71 702	2 500	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	108 500	0	3
Kokku põhivara	108 500	0	
Kokku varad	180 202	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	2 151	0	5
Kokku lühiajalised kohustused	2 151	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	165 500	0	4
Võlad ja ettemaksed	1 976	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	167 476	0	
Kokku kohustused	169 627	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 075	0	
Kokku omakapital	10 575	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	180 202	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	23.08.2013 - 31.12.2014	23.08.2013 - 23.08.2013	Lisa nr
Müügitulu	3 625	0	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 083	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	-266	0	
Muud ärikulud	-95	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 181	0	
Intressikulud	-3 776	0	
Muud finantstulud ja -kulud	10 670	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 075	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 075	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	23.08.2013 - 31.12.2014	23.08.2013 - 23.08.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 181	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	222	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 151	0	
Kokku rahavood äritegevusest	3 554	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-108 500	0	3
Antud laenud	-100 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	40 000	0	
Laekunud intressid	10 670	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-157 830	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	165 500	0	11
Makstud intressid	-1 800	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	163 700	0	
Kokku rahavood	9 424	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 424	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 424	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
23.08.2013	2 500	0	2 500
23.08.2013	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	8 075	8 075
31.12.2014	2 500	8 075	10 575

Lisainformatsioon osakapitali kohta on esitatud Lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FTX Invest OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Käesolev aruandeperiood koosneb 17 kuust.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Ettevõttel on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid (vt. ka arvestuspõhimõtte osa "Raha"), nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (vt. ka arvestuspõhimõtte "Nõuded ja ettemaksed").

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (minus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Raha

Raha ekvivalentideks loetakse lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Antud juhul on raha ekvivalentiks panga arvelduskontodel ja kassas olev raha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (minus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulule sisemise intressimäära meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Äritegevusega seotud nõuete allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real "mitmesugused tegevuskulud") ning investeerimistegevusega seotud nõuete allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Tuginedes eelnevatele kogemustele loetakse nõude 50% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 90 päeva üle tähtaja ning 100% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks, kui nõue on rohkem kui 180 päeva üle tähtaja. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande Lisas 6.

Seotud osapooled

FTX Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Informatsioon seotud isikutega tehingute kohta on esitatud Lisas 11.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 845	1 845
Ostjatelt laekumata arved	1 845	1 845
Muud nõuded	60 209	60 209
Laenuõuded	60 000	60 000
Viitlaekumised	209	209
Ettemaksed	224	224
Tulevaste perioodide kulud	224	224
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 278	62 278
	23.08.2013	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
23.08.2013	0
Ostud ja parendused	108 500
31.12.2014	108 500

	23.08.2013 - 31.12.2014	23.08.2013 - 23.08.2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 250	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 088	0

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuteks on äriruum Tallinnas ning elamu Harjumaal. Äriruum oli soetatud renditulu teenimiseks, elamu aga edasimüügi eesmärgil.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen	165 500			165 500	3	EUR	2024	11
Pikaajalised laenud kokku	165 500			165 500				
Laenukohustused kokku	165 500			165 500				

Aruandeperioodil on ettevõtte saanud seotud osapoolelt pikaajalise laenu summas 165 500 eurot. Laenu intressimäär on 3% aastas ja tagasimakse lõpptähtaeg 2024. aastal.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	336	336	0	
Muud võlad	2 791	815	1 976	
Intressivõlad	1 976	0	1 976	11
Muud viitvõlad	815	815	0	
Saadud ettemaksed	1 000	1 000	0	
Muud saadud ettemaksed	1 000	1 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 127	2 151	1 976	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused	
Võimalikud dividendid	6 460
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 615
Kokku tingimuslikud kohustused	8 075

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	23.08.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Seisuga 31.12.2014. a jagunes ettevõtte osakapital kaheks osaks võrdsete nimiväärtustega 1 250 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	23.08.2013 - 31.12.2014	23.08.2013 - 23.08.2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 250	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 250	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Venemaa	1 375	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	1 375	0
Kokku müügitulu	3 625	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Veoste ekspedeerimine	1 375	0
Äriruumide rendile andmine	2 250	0
Kokku müügitulu	3 625	0

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	23.08.2013 - 31.12.2014	23.08.2013 - 23.08.2013	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 180	0	11
Kinnisvara remondi- ja halduskulud	903	0	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 083	0	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ettevõttel töötajaid ei olnud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		23.08.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	168 291	2 500	0

23.08.2013 - 31.12.2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 180	0	165 500	0

Aruandeperioodil on ettevõtte saanud seotud osapoolelt pikaajalise laenu summas 165 500 eurot. Laenu intressimäär on 3% aastas ja tagasimakse lõpptähtaeg 2024. aastal. Seotud isikult saadud laenude aruandeperioodi intressikulu oli 3 776 eurot. Intressivõlg seisuga 31.12.2014 oli 1 976 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

FTX Invest OÜ (registrikood: 12524205) 23.08.2013 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI LEVANIN	Juhatuse liige	30.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 075
Kokku	8 075
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 825
Kokku	8 075

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 075
Kokku	8 075
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 825
Kokku	8 075

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2250	62.07%	Jah
Veoste ekspedeerimine	52291	1375	37.93%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aleksei Merkulov	38011210265	Eesti	1250 EUR
Sergei Levanin	38508060235	Eesti	1250 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56824998
E-posti aadress	sergei.levanin@gmail.com