

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Fugger OÜ

registrikood: 14415325

tänava nimi, maja number: Paldiski mnt 131

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10618

e-posti aadress: fuggerest@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Muud äritulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Fugger OÜ on 25.01.2018 loodud pereettevõtte, mille eesmärgiks on kinnisvara alane investeerimistegevus, omandatud ärihoonete välja üürimine ja igapäevane haldamine.

2020. aastal keskendus ettevõtte olemasolevate ärikinnisvara investeeringute juhtimisele ja parendamisele. Aasta jooksul investeeriti ettevõtte portfelli kuuluvate hoonete edasisse parendusse 120 686 eurot (aasta varem 21 734 eurot).

Jätkuvalt tegeletakse ka täiendavate rahavooliste ärikinnisvara investeerimisvõimaluste aktiivse otsimisega. Investeeringute tegemisel kasutatakse turu parimaid eksperte ja põhjalikke finantsmudeleid.

Äritegevuses kasutatakse investeeringute tegemisel ka pangalaene. Ettevõtte on täitnud kõik võetud kohustused ja eritingimused tähtaegselt ning võlgnevusi koostööpartneritele ei ole esinenud.

Juhtkonnale aruandeaastal tasu ei makstud, puudusid ka palgalised töötajad. Allhanke korras on vajalikud teenused sisse ostetud erinevatelt professionaalsetelt koostööpartneritelt.

Ettevõtte juhatus hindab ettevõtte majandustegevust jätkusuutlikuks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	46 014	9 090	
Finantsinvesteeringud	1 295	1 052	
Nõuded ja ettemaksed	1 451	64	
Nõuded ostjate vastu	626	53	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	475	11	
Ettemaksed	350	0	
Kokku käibevarad	48 760	10 206	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 011 000	791 000	2
Materiaalsed põhivarad	26 417	0	3
Kokku põhivarad	1 037 417	791 000	
Kokku varad	1 086 177	801 206	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	39 201	31 516	4
Võlad ja ettemaksed	52 063	44 208	
Võlad tarnijatele	15 555	6 954	
Maksuvõlad	0	351	
Muud võlad	20 026	10 621	
Muud saadud ettemaksed	16 482	26 282	
Kokku lühiajalised kohustised	91 264	75 724	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	641 230	512 435	4
Kokku pikaajalised kohustised	641 230	512 435	
Kokku kohustised	732 494	588 159	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	210 547	105 305	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	140 636	105 242	
Kokku omakapital	353 683	213 047	
Kokku kohustised ja omakapital	1 086 177	801 206	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	115 800	112 165	
Muud äritulud	105 247	87 000	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-35 488	-41 448	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 710	-25 762	
Muud ärikulud	-521	-197	
Ärikasum (kahjum)	169 328	131 758	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	277	-115	
Intressikulud	-28 969	-26 401	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	140 636	105 242	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	140 636	105 242	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fugger OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15) alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval 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 kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone, hoone mõtteline osa, korteriomand), mida Fugger OÜ 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 soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 €.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kulum.

Põhivara amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit.

Amortisatsioonimäärad aastas põhivara gruppidele:

1) masinad ja seadmed 10-40%

2) muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20%

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000 eurot

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale puudub osaühingul reservkapital.

Tulud

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

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 (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2021.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2018. aastal 2019. aastal ja 2020. 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.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osalistena käsitletakse:

- olulise osalusega omanikke
- tegevjuhtkonda
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	791 000
Ostud ja parendused	114 904
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	105 096
31.12.2020	1 011 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	115 800	112 165
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-42 856	-45 556

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Ettemaksed	
Ostud ja parendused	26 417	26 417
Muud ostud ja parendused	26 417	26 417
31.12.2020		
Soetusmaksumus	26 417	26 417
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	26 417	26 417

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
AS LHV pank	265 075	24 070	241 005		euro	28.04.2023
AS LHV pank	112 361	8 873	103 488		euro	17.10.2023
AS LHV pank	97 995	6 258	91 737		euro	20.06.2023
Teinemaa Invest OÜ	205 000		205 000		euro	29.04.2024
Pikaajalised laenud kokku	680 431	39 201	641 230			
Laenukohustised kokku	680 431	39 201	641 230			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
AS LHV pank	288 207	23 132	265 075		euro	28.04.2023
AS LHV pank	120 744	8 384	112 360		euro	17.10.2023
Teinemaa Invest OÜ	135 000		135 000		euro	29.04.2024
Pikaajalised laenud kokku	543 951	31 516	512 435			
Laenukohustised kokku	543 951	31 516	512 435			

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	105 096	87 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	151	0
Kokku muud äritulud	105 247	87 000

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Sidusettevõtjad	205 000	135 000

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Teinemaa Invest OÜ	70 000	0	euro	29.04.2024

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Teinemaa Invest OÜ	9 000	20 000	euro	29.04.2024

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Fugger OÜ (registrikood: 14415325) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Tõnis Teinemaa

Juhatuse liige

30.06.2021 

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	210 547
Aruandeaasta kasum (kahjum)	140 636
Kokku	351 183
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	351 183
Kokku	351 183

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	210 547
Aruandeaasta kasum (kahjum)	140 636
Kokku	351 183
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	351 183
Kokku	351 183

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	115800	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tõnis Teinemaa	39110130218	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Riho Teinemaa	36804240240	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Ühisomand)
Külli Teinemaa	47012190286	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Ühisomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	fuggerest@gmail.com