

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Fugger OÜ

registrikood: 14415325

tänavanimi, 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 Laenukohustised	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

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

2019. aastal keskendus ettevõtte olemasolevate ärikinnisvara investeeringute juhtimisele ja parendamisele. Aasta jooksul investeeriti ettevõtte portfelli kuuluvate hoonete edasisse parendusse 21 734 eurot (aasta varem 8 831 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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 090	33 309	
Finantsinvesteeringud	1 052	0	
Nõuded ja ettemaksed	64	1 400	
Nõuded ostjate vastu	53	570	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	830	
Kokku käibevarad	10 206	34 709	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	791 000	704 000	2
Kokku põhivarad	791 000	704 000	
Kokku varad	801 206	738 709	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	31 516	30 244	3
Võlad ja ettemaksed	44 208	45 709	
Võlad tarnijatele	6 954	4 315	
Maksuvõlad	351	640	
Muud võlad	10 621	2 639	
Muud saadud ettemaksed	26 282	38 115	
Kokku lühiajalised kohustised	75 724	75 953	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	512 435	554 951	3
Kokku pikaajalised kohustised	512 435	554 951	
Kokku kohustised	588 159	630 904	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	105 305	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 242	105 305	
Kokku omakapital	213 047	107 805	
Kokku kohustised ja omakapital	801 206	738 709	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	25.01.2018 - 31.12.2018
Müügitulu	112 165	50 865
Muud äritulud	87 000	82 825
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-41 448	-10 784
Mitmesugused tegevuskulud	-25 762	-6 430
Muud ärikulud	-197	-86
Ärikasum (kahjum)	131 758	116 390
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-115	789
Intressikulud	-26 401	-11 875
Muud finantstulud ja -kulud	0	1
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	105 242	105 305
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 242	105 305

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 edaspidi 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 tööjoudlust 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 kuludes.

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 01.01.2020.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2018. aastal ja 2019. 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 dividendide 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	
31.12.2018	704 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	87 000
31.12.2019	791 000

	2019	25.01.2018 - 31.12.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	112 165	50 865
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-45 556	-17 214

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
AS LHV pank	310 496	22 289	288 207		euro	28.04.2023
AS LHV pank	128 699	7 955	120 744		euro	17.10.2023
Teinemaa Invest OÜ	146 000		146 000		euro	29.04.2024
Pikaajalised laenud kokku	585 195	30 244	554 951			
Laenukohustised kokku	585 195	30 244	554 951			

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Sidusettevõtjad	135 000	146 000

Laenud

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

25.01.2018 - 31.12.2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Teinemaa Invest OÜ	167 000	21 000	euro	29.04.2024

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Fugger OÜ (registrikood: 14415325) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNIS TEINEMAA	Juhatuse liige	30.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	105 305
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 242
Kokku	210 547
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	210 547
Kokku	210 547

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	105 305
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 242
Kokku	210 547
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	210 547
Kokku	210 547

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	112165	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