

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Fortem Arenduse Osäühing

registrikood: 11195225

tänava/talu nimi, Kunderi 36-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10121

telefon: +372 5142240

faks: +372 6376510

e-posti aadress: maie.kivvistik@hotmail.ee

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Muud võlad	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Fortem Arenduse OÜ omandati 27.12.2005.a.

Firma osanikud on OÜ Adelfort 34%, OÜ Ravental 33% ja OÜ Tango Vara 33%

Fortem Arenduse OÜ põhitegevus on kinnisvaraarendus.

2011.aastal müüs OÜ ABG Ehitusgrupp oma osaluse 33% OÜ Tango Vara

2012.aastal oli Fortem Arendus OÜ põhitegevuseks oma kinnisarainvesteeringu renditulu.

Osühingu juhatus on kolmeliikmeline, juhatuse töö ei ole tasustatud.

Juhatus liikmetele 2012 aastal hüvitist ei ole tasutud.

Juhatus liikmete tagasikutsumisel soodustusi ette nähtud ei ole.

Aruandeaastal väljaminekuid uurimis-ja arendustegevuseks ei olnud ning neid ei ole planeeritud ka järgmiseks aastaks..

OÜ Fortem Arendus põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal tegeleda kinnisvara arenduse ja müügiga .

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 442	1 121	2
Nõuded ja ettemaksed	247 207	247 207	3
Kokku käibevara	248 649	248 328	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	443 485	455 893	5
Kokku põhivara	443 485	455 893	
Kokku varad	692 134	704 221	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	144 056	150 105	6
Võlad ja ettemaksed	498 504	490 657	7,8
Kokku lühiajalised kohustused	642 560	640 762	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	44 676	59 062	6
Kokku pikaajalised kohustused	44 676	59 062	
Kokku kohustused	687 236	699 824	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 585	41 706	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	501	-40 121	
Kokku omakapital	4 898	4 397	
Kokku kohustused ja omakapital	692 134	704 221	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	18 803	19 642	9
Muud äritulud	40	11	10
Mitmesugused tegevuskulud	-2 386	-2 753	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-12 408	-12 408	5
Muud ärikulud	-5	-40 001	12
Ärikasum (kahjum)	4 044	-35 509	
Finantstulud ja -kulud	-3 543	-4 612	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	501	-40 121	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	501	-40 121	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 044	-35 509	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12 408	12 408	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	40 000	
Kokku korrigeerimised	12 408	52 408	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	69	-9	7
Kokku rahavood äritegevusest	16 521	16 890	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	1	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 778	19 144	6
Saadud laenude tagasimaksed	-20 435	-32 350	6
Makstud intressid	-3 543	-4 612	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-16 200	-17 818	
Kokku rahavood	321	-927	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 121	2 048	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	321	-927	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 442	1 121	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	41 706	44 518
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556	256	41 706	44 518
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-40 121	-40 121
31.12.2011	2 556	256	1 585	4 397
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 556	256	1 585	4 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)			501	501
31.12.2012	2 556	256	2 086	4 898

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Fortem Arendus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes. OÜ Fortem Arendus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Arvestuspõhimõtete muutuse mõju kajastatakse üldjuhul tagasiulatuvalt - eelmise perioodi võrdlusandmed viiakse vastavusse uue arvestuspõhimõttega. Üleeelmisesse ja veel varasematesse perioodidesse ulatuva mõju võrra korrigeeritakse eelmise perioodi jaotamata kasumi algsaldot, välja arvatud juhul, kui: arvestuse põhimõtte muutus on tingitud eest Raamatupidamise Toimikonna juhendist ning selles on sätestatud teistsugused uuele meetodile ülemineku reeglid; arvestuspõhimõtte muutuse mõju eelmistele perioodidele ei ole võimalik usaldusväärselt määrata

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (välja arvatud arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansi lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenu, viitvõlad ning muud lühi-ka pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Kohustused, millele maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtjad on kõik äriühingud, mille üle investorettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Oluline mõju eksisteerib, kui on täidetud üks erinevatest tingimustest:

- investorettevõtte omanduses on otse või tütarettvõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest
- investorettevõttel on esindatuse kaudu oluline mõju tütarettvõtja juhtorganites või oluliste koostöölepingute kaudu sidusettevõtja äritegevuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid sidusettevõtjate vastu. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ja on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), v.a. edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses

Varud

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa (või hoone), mida ettevõtte hoiab turuväärtuse tõstmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringul rakendatakse soetusmaksumuse meetodit. Ettevõtte kasutab kinnisvara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Hoonete amortisatsioon aastast on 3,0%

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi-ka pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

Sidusettevõtjaid

Tegev – ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke, välja arvatud juhul, kui neil isikul puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriliste otsustele.

Eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	1 011	1 011
Arvelduskontod	431	110
Kokku raha	1 442	1 121

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	247 207	247 207		
Laenu nõuded	204 715	204 715		
Intressinõuded	42 492	42 492		
Kokku nõuded ja ettemaksed	247 207	247 207		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	247 207	247 207		
Laenu nõuded	204 715	204 715		
Intressinõuded	42 492	42 492		
Kokku nõuded ja ettemaksed	247 207	247 207		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	290	214
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	290	214

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	107 052	454 572	561 624
Akumuleeritud kulum	0	-53 322	-53 322
Jääkmaksumus	107 052	401 250	508 302
Müügid	-40 001		-40 001
Amortisatsioonikulu	0	-12 408	-12 408
31.12.2011			
Soetusmaksumus	67 051	454 572	521 623
Akumuleeritud kulum	0	-65 730	-65 730
Jääkmaksumus	67 051	388 842	455 893
Amortisatsioonikulu	0	-12 408	-12 408
31.12.2012			
Soetusmaksumus	67 051	454 572	521 623
Akumuleeritud kulum	0	-78 138	-78 138
Jääkmaksumus	67 051	376 434	443 485

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 803	19 642
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 632	1 885
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		1

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisiku laen	78 151	78 151				eur	
Pangalaen	13 835	13 835			4,9	eur	
Kinnisvara investeeringu ost	52 070	52 070				eur	
Lühiajalised laenud kokku	144 056	144 056					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	44 676			44 676	4,9	eur	21.11.2016
Pikaajalised laenud kokku	44 676			44 676			
Laenukohustused kokku	188 732	144 056		44 676			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisiku laen	78 151	78 151				eur	
Pangalaen	12 624	12 624			5,7	eur	
Kinnisvara investeeringu ost	59 330	59 330				eur	
Lühiajalised laenud kokku	150 105	150 105					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	59 062		59 062		5,7	eur	21.11.2016
Pikaajalised laenud kokku	59 062		59 062				
Kinnisvarainvesteering							
Laenukohustused kokku	209 167	150 105	59 062				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 632	2 632		
Maksuvõlad	290	290		
Muud võlad	495 582	495 582		
Muud viitvõlad	495 582	495 582		
Kokku võlad ja ettemaksed	498 504	498 504		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 632	2 632		
Maksuvõlad	214	214		
Muud võlad	487 811	487 811		
Muud viitvõlad	487 811	487 811		
Kokku võlad ja ettemaksed	490 657	490 657		

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	495 582	495 582		
Kokku muud võlad	495 582	495 582		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	487 811	487 811		
Kokku muud võlad	487 811	487 811		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 803	19 642
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 803	19 642
Kokku müügitulu	18 803	19 642
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringu renditulu	18 803	19 642
Kokku müügitulu	18 803	19 642

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Muud	40	11
Kokku muud äritulud	40	11

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Töötuskindlustus		

Osaühingus ei ole ühtegi töötajat.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	40 000
Muud	5	1
Kokku muud ärikulud	5	40 001

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-3 543	-4 612
Intressikulu laenudelt	-3 543	-4 612
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 543	-4 612

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Sidusettevõtjad	495 448	487 670

2012		Saadud laenud	
Sidusettevõtjad		7 778	
2011	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	19 144	3 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2013

Fortem Arenduse Osaühing (registrikood: 11195225) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS RÄNNE	Juhatuse liige	30.05.2013
NEEMO SAAREVÄLI	Juhatuse liige	10.06.2013
TARMO TAMM	Juhatuse liige	12.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 585
Aruandeaasta kasum (kahjum)	501
Kokku	2 086
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 086
Kokku	2 086

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18803	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing Tango Vara	11009047	Asunduse 15-25,, Tallinn, Harju maakond, Eesti	850 EUR
Osaühing Ravental	11195946	Kunderi 36-2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	850 EUR
Osaühing Adelfort	11196176	Tammsaare tee 63-7, Tallinn, Harju maakond, Eesti	856 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6376510
Mobiiltelefon	+372 5142240
Mobiiltelefon	+372 5159855
E-posti aadress	maie.kivvistik@hotmail.ee