

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Fortem Arenduse Osühing

registrikood: 11195225

tänava/talu nimi, Kunderi 36-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10121

telefon: +372 5142240, +372 58119200

faks:

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 Intressikulud	13
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.

2013.aastal oli Fortem Arendus OÜ põhitegevuseks oma kinnisarainvesteeringu renditulu.

Osühingu juhatus on kolmeliikmeline, juhatuse töö ei ole tasustatud.

Juhatusel liikmetele 2013 aastal hüvitist ei ole tasutud.

Juhatusel liikmete tagasikutsumisel soodustusi ette nähtud ei ole.

Osühingus ei ole ühtegi töötajat.

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)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	855	1 442	2
Nõuded ja ettemaksed	249 207	247 207	3
Kokku käibevara	250 062	248 649	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	432 121	443 485	5
Kokku põhivara	432 121	443 485	
Kokku varad	682 183	692 134	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	14 657	144 056	6
Võlad ja ettemaksed	2 461	498 504	7
Kokku lühiajalised kohustused	17 118	642 560	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	658 610	44 676	6
Kokku pikaajalised kohustused	658 610	44 676	
Kokku kohustused	675 728	687 236	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 086	1 585	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 557	501	
Kokku omakapital	6 455	4 898	
Kokku kohustused ja omakapital	682 183	692 134	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	17 250	18 803	9
Muud äritulud	0	40	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 954	-2 386	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 364	-12 408	5
Muud ärikulud	-102	-5	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 830	4 044	
Intressikulud	-2 273	-3 543	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 557	501	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 557	501	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 830	4 044	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 364	12 408	5
Kokku korrigeerimised	11 364	12 408	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 000	0	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-596	69	7
Kokku rahavood äritegevusest	12 598	16 521	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	21 800	7 778	6
Saadud laenude tagasimaksed	-32 712	-20 435	6
Makstud intressid	-2 273	-3 543	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-13 185	-16 200	
Kokku rahavood	-587	321	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 442	1 121	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-587	321	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	855	1 442	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	256	2 086	4 898
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 557	1 557
31.12.2013	2 556	256	3 643	6 455

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 tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest
- investorettevõttel on esindatuse kaudu oluline mõju tütarettevõtja 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 kulutusi.

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

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Seotud osapooled

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

Sidusettevõtjaid

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

Eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassa	409	1 010
Arvelduskontod	446	432
Kokku raha	855	1 442

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 000	2 000
Ostjatelt laekumata arved	2 000	2 000
Muud nõuded	247 207	247 207
Laenunõuded	204 715	204 715
Intressinõuded	42 492	42 492
Kokku nõuded ja ettemaksed	249 207	249 207
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Muud nõuded	247 207	247 207
Laenunõuded	204 715	204 715
Intressinõuded	42 492	42 492
Kokku nõuded ja ettemaksed	247 207	247 207

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	275	290
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	275	290

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-11 364	-11 364
31.12.2013			
Soetusmaksumus	67 051	454 572	521 623
Akumuleeritud kulum	0	-89 502	-89 502
Jääkmaksumus	67 051	365 070	432 121

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 250	18 803
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 322	1 632

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	14 657	14 657					
Lühiajalised laenud kokku	14 657	14 657					
Pikaajalised laenud							
Eraisiku laen	78 151		78 151				
Pangalaen	29 741		29 741		4,9	eur	21.11.2016
Kinnisvara investeeringu ost	45 470		45 470				
Laen sidusettevõttelt	505 248		505 248		2	eur	
Pikaajalised laenud kokku	658 610		658 610				
Laenukohustused kokku	673 267	14 657	658 610				

	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			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 133	2 133		
Maksuvõlad	275	275		
Muud võlad	53	53		
Muud viitvõlad	53	53		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 461	2 461		

	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		

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	53	53		
Kokku muud võlad	53	53		

	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		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 250	18 803
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 250	18 803
Kokku müügitulu	17 250	18 803
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringu renditulu	17 250	18 803
Kokku müügitulu	17 250	18 803

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Muud	0	40
Kokku muud äritulud	0	40

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus ei ole ühtegi töötajat.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Muud	102	5
Kokku muud ärikulud	102	5

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-2 273	-3 543
Kokku intressikulud	-2 273	-3 543

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Sidusettevõtjad	505 249	495 448

2013	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	21 800	11 999
2012	Saadud laenud	
Sidusettevõtjad	7 778	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ega tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2014

Fortem Arenduse Osaühing (registrikood: 11195225) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NEEMO SAAREVÄLI	Juhatuse liige	25.04.2014
ANDRUS RÄNNE	Juhatuse liige	23.05.2014
TARMO TAMM	Juhatuse liige	26.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 086
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 557
Kokku	3 643
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 643
Kokku	3 643

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17250	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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