

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Fortuna Invest

registrikood: 10904228

tänava/talu nimi, Vana-Viru 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6444564

e-posti aadress: doris.strus@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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Fortuna Invest OÜ peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara üürile andmine (EMTAK 68201).

Aruandeaastal töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused osteti sisse.

Osaühingu juhatus on 1-liikmeline.

Järgneval majandusaastal jätkatakse senist tegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	234	250	2
Nõuded ja ettemaksed	138 609	285 415	3
Kokku käibevara	138 843	285 665	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	154 758	151 536	4
Kinnisvarainvesteeringud	190 412	162 927	
Kokku põhivara	345 170	314 463	
Kokku varad	484 013	600 128	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 469	3 910	5
Võlad ja ettemaksed	1 870	3 221	6
Kokku lühiajalised kohustused	3 339	7 131	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	160 362	272 968	5
Kokku pikaajalised kohustused	160 362	272 968	
Kokku kohustused	163 701	280 099	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	317 217	487 666	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	283	-170 449	
Kokku omakapital	320 312	320 029	
Kokku kohustused ja omakapital	484 013	600 128	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	5 755	21 469	8
Muud äritulud	32 503	27 368	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 475	-8 241	
Mitmesugused tegevuskulud	-28 590	-4 867	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 893	-3 262	
Muud ärikulud	-588	-188 880	
Ärikasum (kahjum)	-1 288	-156 413	
Finantstulud ja -kulud	1 571	-14 036	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	283	-170 449	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	283	-170 449	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 288	-156 413
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 893	3 262
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-23 838
Muud korrigeerimised	-32 378	243 429
Kokku korrigeerimised	-27 485	222 853
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 725	-202 157
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 284	-18 808
Kokku rahavood äritegevusest	-21 332	-154 525
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	67 450
Antud laenud	300	0
Antud laenude tagasimaksed	940	3 016
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 240	70 466
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	95 662	89 750
Saadud laenude tagasimaksed	-73 294	0
Makstud intressid	-2 292	-6 132
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	20 076	83 618
Kokku rahavood	-16	-441
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	250	783
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-16	-441
Valuutakursside muutuste mõju	0	-92
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	234	250

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	487 666	490 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-170 449	-170 449
31.12.2011	2 556	256	317 217	320 029
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	283	283
31.12.2012	2 556	256	317 500	320 312

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fortuna Invest OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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 otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Ettevõtte juhatus on otustanud mõistlikuks pidada kinnisvarainvesteeringute arvestust bilansis soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral. Lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber.

Kinnisvarainvesteeringu amortisatsioonimäär on 3%.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Aruandeperioodil 2012 oli kehtiv tulumaksumäär 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on: emasettevõtte ning selle omanikud, osaühingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud. V.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	234	250
Kokku raha	234	250

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	75 527	75 527		
Ostjate laekumata arved	75 527	75 527		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	281	281		
Muud nõuded	62 801	62 801		
Intressinõuded	1	1		
Viitlaekumised	62 800	62 800		
Kokku nõuded ja ettemaksed	138 609	138 609		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	83 027	83 027		
Ostjate laekumata arved	83 027	83 027		
Muud nõuded	202 375	202 375		
Viitlaekumised	202 375	202 375		
Ettemaksed	13	13		
Muud makstud ettemaksed	13	13		
Kokku nõuded ja ettemaksed	285 415	285 415		

Viitlaekumiste all on kajastatud kinnisvarainvesteeringute müügi eest laekuv summa, mille tähtaeg on 31.12.2012.a.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10 134	6 272
Antud laenud	144 624	145 264
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	154 758	151 536

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Danske Pank	1 469	1 469			EUR	31.05.2013
Lühiajalised laenud kokku	1 469	1 469				
Pikaajalised laenud						
Danske Pank	27 153	0	27 153		EUR	31.05.2013
Tagatiseta võlakohustused	550	0	550		EUR	31.12.2014
Pikaajalised laenud kokku	27 703	0	27 703			
Muud laenukohustused						
Laenud osanikult	132 659	0	132 659		EUR	tähtajatu
Muud laenukohustused kokku	132 659	0	132 659			
Laenukohustused kokku	161 831	1 469	160 362			
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Danske Pank	3 360	3 360			EUR	31.05.2013
Tagatiseta võlakohustused	550	550			EUR	
Lühiajalised laenud kokku	3 910	3 910				
Pikaajalised laenud						
Danske Pank	93 576	0	93 576		EUR	31.05.2013
Pikaajalised laenud kokku	93 576	0	93 576			
Muud laenukohustused						
Laenud osanikult	179 392	0	179 392		EUR	tähtajatu
Muud laenukohustused kokku	179 392	0	179 392			
Laenukohustused kokku	276 878	3 910	272 968			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 200	1 200		
Saadud ettemaksed	670	670		
Muud saadud ettemaksed	670	670		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 870	1 870		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 363	1 363		
Maksuvõlad	5	5		
Saadud ettemaksed	1 853	1 853		
Muud saadud ettemaksed	1 853	1 853		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 221	3 221		

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012.a. moodustas 317 500 eurot (2011.a. 317 217 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 250 825 eurot (2011.a 250 601 eurpt) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 66 675 eurot (2011.a. 66 615 eurot).

2012. ja 2011. aastal osaühing dividende ei jaotanud.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 826	17 697
Läti	3 929	3 772
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 755	21 469
Kokku müügitulu	5 755	21 469
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	5 175	17 447
Haldus- ja kommunaaltulud	580	4 022
Kokku müügitulu	5 755	21 469

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei olnud töötajaid 2012. ja 2011. aastal.

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	3 862	0
Intressitulud	1	0
Muud intressitulud	1	0
Intressikulud	-2 292	-13 944
Intressikulu laenudelt	-2 292	-13 944
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-92
Kokku finantstulud ja -kulud	1 571	-14 036

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	144 623	0	145 263	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	132 659	0	179 391
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	0	30 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.12.2014

Osaühing Fortuna Invest (registrikood: 10904228) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LUCA ANTONIO MILANI	Management board member	30.12.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	317 217
Aruandeaasta kasum (kahjum)	283
Kokku	317 500
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	317 500
Kokku	317 500

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5175	89.92%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	580	10.08%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6444564
E-posti aadress	doris.strus@gmail.com