

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Fortem Arenduse Osühing

registrikood: 11195225

tänava/talu nimi, Kunderi 36-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10121

telefon: +372 5142240, +372 5159855

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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Muud võlad	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Muud ärikulud	14
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

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.

2014.aastal oli Fortem Arendus OÜ põhitegevuseks oma kinnisarainvesteeringu renditulu.

Osaühingu juhatus on kolmeliikmeline, juhatuse töö ei ole tasustatud.

Juhatusel liikmetele 2014 aastal hüvitist ei ole tasutud.

Juhatusel liikmete tagasikutsumisel soodustusi ette nähtud ei ole.

Osaühingus 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)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	580	855	2
Nõuded ja ettemaksed	246 207	249 207	3
Kokku käibevara	246 787	250 062	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	420 756	432 121	5
Kokku põhivara	420 756	432 121	
Kokku varad	667 543	682 183	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15 528	14 657	6
Võlad ja ettemaksed	968	2 461	7
Kokku lühiajalised kohustused	16 496	17 118	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	641 822	658 610	6
Kokku pikaajalised kohustused	641 822	658 610	
Kokku kohustused	658 318	675 728	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 643	2 086	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 770	1 557	
Kokku omakapital	9 225	6 455	
Kokku kohustused ja omakapital	667 543	682 183	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	17 000	17 250	9
Muud äritulud	609	0	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 714	-1 954	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 365	-11 364	5
Muud ärikulud	-98	-102	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 432	3 830	
Intressikulud	-1 662	-2 273	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 770	1 557	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 770	1 557	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 432	3 830	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 365	11 364	5
Kokku korrigeerimised	11 365	11 364	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 000	-2 000	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 493	-596	7,8
Kokku rahavood äritegevusest	17 304	12 598	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 378	21 800	6
Saadud laenude tagasimaksed	-22 295	-32 712	6
Makstud intressid	-1 662	-2 273	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-17 579	-13 185	
Kokku rahavood	-275	-587	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	855	1 442	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-275	-587	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	580	855	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	2 556	256	3 643	6 455
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 770	2 770
31.12.2014	2 556	256	6 413	9 225

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, laenud, 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 tütar-ettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest
- investorettevõttel on esindatuse kaudu oluline mõju tütar-ettevõtja 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 laenud 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 äriolukorrale. 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 äriolukorrale.

Eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassa	431	409
Arvelduskontod	149	446
Kokku raha	580	855

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Muud nõuded	246 207	246 207
Laenunõuded	203 715	203 715
Intressinõuded	42 492	42 492
Kokku nõuded ja ettemaksed	246 207	246 207
	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	278	275
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	278	275

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-11 365	-11 365
31.12.2014			
Soetusmaksumus	67 051	454 572	521 623
Akumuleeritud kulum	0	-100 867	-100 867
Jääkmaksumus	67 051	353 705	420 756

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 000	17 250
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 386	1 322

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	15 528	15 528					
Lühiajalised laenud kokku	15 528	15 528					
Pikaajalised laenud							
Eraisiku laen	76 594		76 594				
Laen sidusettevõttelt	508 803		508 803				
Kinnisvara investearingu ostuvõlg	42 286		42 286				
Pangalaen	14 139		14 139		4,9	eur	21.11.2016
Pikaajalised laenud kokku	641 822		641 822				
Laenukohustused kokku	657 350	15 528	641 822				
	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 investearingu 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				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	650	650
Maksuvõlad	278	278
Muud võlad	40	40
Muud viitvõlad	40	40
Kokku võlad ja ettemaksed	968	968
	31.12.2013	12 kuu jooksul
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

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	40	40
Kokku muud võlad	40	40
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	53	53
Kokku muud võlad	53	53

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 000	17 250
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 000	17 250
Kokku müügitulu	17 000	17 250
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringu renditulu	17 000	17 250
Kokku müügitulu	17 000	17 250

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Muud	609	0
Kokku muud äritulud	609	0

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus ei ole ühtegi töötajat.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Muud	98	102
Kokku muud ärikulud	98	102

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-1 662	-2 273
Kokku intressikulud	-1 662	-2 273

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Sidusettevõtjad	508 803	505 249

2014		Saadud laenud
Sidusettevõtjad		3 554
2013	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	21 800	11 999

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2015

Fortem Arenduse Osaühing (registrikood: 11195225) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS RÄNNE	Juhatuse liige	26.05.2015
NEEMO SAAREVÄLI	Juhatuse liige	02.06.2015
TARMO TAMM	Juhatuse liige	16.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 643
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 770
Kokku	6 413
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 413
Kokku	6 413

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Adelfort	11196176	Tallinn, Harju maakond, Eesti	856 EUR
Osaühing Ravental	11195946	Tallinn, Harju maakond, Eesti	850 EUR
osaühing Tango Vara	11009047	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