

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: FTX Invest OÜ

registrikood: 12524205

tänavanimi: Punane tn 14a-319/1

maja ja ruumi number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13619

telefon: +372 56824998

e-posti aadress: sergei.levanin@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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

TEGEVUSARUANNE

FTX Invest OÜ oli registreeritud äriregistris 23.augustil 2013.aastal. Aruandeaasta on ettevõtte teine tegutsemisperiood.

Ettevõtte põhitegevusalaks on äiruumide üürileandmine ning kinnisvara soetamine edasimüügi eesmärgil. Käesoleval ajal ettevõttel on kaks kinnisvaraobjekti: äiruum Tallinnas ja elamu Harjumaal, Harku vallas. Ettevõtte 2015.a puhaskasum oli 17 655 eurot, müügitulu moodustas 5 400 eurot.

Aruandeperioodil ettevõttel töötajaid ei olnud. FTX Invest OÜ juhatus oli kolmeliikmeline. Ettevõtte juhatusele tasu ei arvestatud.

Eelseisval, 2016 majandusaastal, FTX Invest OÜ põhieesmärgiks on ettevõtte olemasoleva turupositsiooni kindlustamine, uute kinnisvaraprojektide ning partnerite leidmine ning pikaajaliste kliendisuhete säilitamine ning arendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	13 064	9 424	
Nõuded ja ettemaksed	148 241	62 278	2
Kokku käibevara	161 305	71 702	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	108 500	108 500	3
Kokku põhivara	108 500	108 500	
Kokku varad	269 805	180 202	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	5 812	2 151	5
Kokku lühiajalised kohustused	5 812	2 151	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	227 078	165 500	4
Võlad ja ettemaksed	8 685	1 976	5
Kokku pikaajalised kohustused	235 763	167 476	
Kokku kohustused	241 575	169 627	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 075	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 655	8 075	
Kokku omakapital	28 230	10 575	
Kokku kohustused ja omakapital	269 805	180 202	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	5 400	3 625	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 003	-2 083	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 731	-266	
Muud ärikulud	-127	-95	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-8 461	1 181	
Intressikulud	-6 709	-3 776	10
Muud finantstulud ja -kulud	32 825	10 670	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	17 655	8 075	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 655	8 075	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-8 461	1 181
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 799	222
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 661	2 151
Kokku rahavood äritegevusest	-10 599	3 554
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-108 500
Antud laenud	-148 578	-100 000
Antud laenude tagasimaksed	70 000	40 000
Laekunud intressid	31 218	10 670
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-47 360	-157 830
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	124 578	165 500
Saadud laenude tagasimaksed	-63 000	0
Makstud intressid	0	-1 800
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	61 578	163 700
Kokku rahavood	3 619	9 424
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 424	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 619	9 424
Valuutakursside muutuste mõju	21	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 064	9 424

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	8 075	8 075
31.12.2014	2 500	8 075	10 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	17 655	17 655
31.12.2015	2 500	25 730	28 230

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FTX Invest OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid (vt. ka arvestuspõhimõtte osa "Raha"), nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (vt. ka arvestuspõhimõtte "Nõuded ja ettemaksed").

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (minus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Raha

Raha ekvivalentideks loetakse lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Antud juhul on raha ekvivalentiks panga arvelduskontodel ja kassas olev raha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (minus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulule sisemise intressimäära meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Äritegevusega seotud nõuete allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real "mitmesugused tegevuskulud") ning investeerimistegevusega seotud nõuete allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Tuginedes eelnevatele kogemustele loetakse nõude 50% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvas (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 90 päeva üle tähtaja ning 100% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvas, kui nõue on rohkem kui 180 päeva üle tähtaja. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvas ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusid.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest elueast.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus 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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande Lisas 6.

Seotud osapooled

FTX Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Informatsioon seotud isikutega tehingute kohta on esitatud Lisas 10.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 781	7 781
Ostjatelt laekumata arved	7 781	7 781
Muud nõuded	140 274	140 274
Laenunõuded	138 578	138 578
Intressinõuded	1 586	1 586
Viitlaekumised	110	110
Ettemaksed	186	186
Tulevaste perioodide kulud	186	186
Kokku nõuded ja ettemaksed	148 241	148 241
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 845	1 845
Ostjatelt laekumata arved	1 845	1 845
Muud nõuded	60 209	60 209
Laenunõuded	60 000	60 000
Viitlaekumised	209	209
Ettemaksed	224	224
Tulevaste perioodide kulud	224	224
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 278	62 278

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	0
Ostud ja parendused	108 500
31.12.2014	108 500
31.12.2015	108 500

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 400	2 250
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 731	-1 088

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuteks on äriruum Tallinnas ning elamu Harjumaal. Äriruum oli soetatud renditulu teenimiseks, elamu aga edasimüügi eesmärgil.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen	227 078			227 078	3%	EUR, USD	2024	10
Pikaajalised laenud kokku	227 078			227 078				
Laenukohustused kokku	227 078			227 078				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen	165 500			165 500	3%	EUR	2024	10
Pikaajalised laenud kokku	165 500			165 500				
Laenukohustused kokku	165 500			165 500				

Aruandeperioodil on ettevõtte saanud seotud osapoolelt pikaajalise laenu summas 227 078 eurot. Laenu intressimäär on 3% aastas ja tagasimakse lõpptähtaeg 2024. aastal.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 310	1 310	0	
Võlad töövõtjatele	3 366	3 366		
Muud võlad	8 821	136	8 685	
Intressivõlad	8 685	0	8 685	10
Muud viitvõlad	136	136	0	
Saadud ettemaksed	1 000	1 000	0	
Muud saadud ettemaksed	1 000	1 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 497	5 812	8 685	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	336	336	0	
Muud võlad	2 791	815	1 976	
Intressivõlad	1 976	0	1 976	10
Muud viitvõlad	815	815	0	
Saadud ettemaksed	1 000	1 000	0	
Muud saadud ettemaksed	1 000	1 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 127	2 151	1 976	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	20 584	6 460
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	5 146	1 615
Kokku tingimuslikud kohustused	25 730	8 075

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Seisuga 31.12.2015. a jagunes ettevõtte osakapital kaheks osaks võrdsete nimiväärtustega 1 250 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 400	2 250
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 400	2 250
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Venemaa	0	1 375
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	1 375
Kokku müügitulu	5 400	3 625
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Veoste ekspedeerimine	0	1 375
Äriruumide rendile andmine	5 400	2 250
Kokku müügitulu	5 400	3 625

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	1 180
Kinnisvara remondi- ja halduskulud	12 003	903
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	12 003	2 083

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	235 763	0	168 291

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	124 578	63 000

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 180	0	165 500	0

Aruandeperioodil on ettevõtte saanud seotud osapoolelt pikaajalise laenu summas 227 078 eurot. Laenu intressimäär on 3% aastas ja tagasimakse lõpptähtaeg 2024. aastal. Seotud isikult saadud laenude aruandeperioodi intressikulu oli 6 709 eurot. Intressivõlg seisuga 31.12.2015 oli 8 685 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2016

FTX Invest OÜ (registrikood: 12524205) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA LEVANINA	Juhatuse liige	22.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 075
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 655
Kokku	25 730
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	25 730
Kokku	25 730

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 075
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 655
Kokku	25 730
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	25 730
Kokku	25 730

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5400	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aleksei Merkulov	38011210265	Eesti	1250 EUR
Sergei Levanin	38508060235	Eesti	1250 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56824998
E-posti aadress	sergei.levanin@gmail.com