

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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: info@accountings.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte põhitegevusalaks on äriruumide üürileandmine ning kinnisvara soetamine edasimüügi eesmärgil. Käesoleval ajal ettevõttel on kaks kinnisvaraobjekti: äriruum Tallinnas ja elamu Harjumaal, Harku vallas. Ettevõtte 2016.a puhaskasum oli 10 582 eurot, müügitulu moodustas 2 050 eurot.

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

Eelseisval, 2017 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)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 450	13 064	
Nõuded ja ettemaksed	108 210	148 241	2
Kokku käibevarad	119 660	161 305	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	108 500	108 500	3
Kokku põhivarad	108 500	108 500	
Kokku varad	228 160	269 805	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 477	5 812	5
Kokku lühiajalised kohustised	2 477	5 812	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	173 500	227 078	4
Võlad ja ettemaksed	13 371	8 685	5
Kokku pikaajalised kohustised	186 871	235 763	
Kokku kohustised	189 348	241 575	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 730	8 075	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 582	17 655	
Kokku omakapital	38 812	28 230	
Kokku kohustised ja omakapital	228 160	269 805	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	2 050	5 400	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-297	-12 003	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 507	-1 731	
Olulised käibevara allahindlused	-9 614	0	
Muud ärikulud	-107	-127	
Ärikasum (kahjum)	-10 475	-8 461	
Intressitulud	26 577	32 803	
Intressikulud	-5 850	-6 709	
Muud finantstulud ja -kulud	330	-22	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 582	17 611	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 582	17 611	

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 laekavas 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. laenuhõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (minus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu 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.

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Tuginedes eelnevatele kogemustele loetakse nõude 50% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 90 päeva üle tähtaja ning 100% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks, kui nõue on rohkem kui 180 päeva üle tähtaja. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks 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 kulutusi.

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 kasulikust elueast.

Finantskohustised

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 lisades.

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 aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 138	8 138
Ostjatelt laekumata arved	17 752	17 752
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9 614	-9 614
Muud nõuded	100 072	100 072
Laenunõuded	100 000	100 000
Viitlaekumised	72	72
Kokku nõuded ja ettemaksed	108 210	108 210
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	108 500
31.12.2015	108 500
31.12.2016	108 500

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 050	5 400
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-297	-1 731

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

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	173 500			173 500	3%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	173 500			173 500			
Laenukohustised kokku	173 500			173 500			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	227 078			227 078	3%	EUR, USD	2024
Pikaajalised laenud kokku	227 078			227 078			
Laenukohustised kokku	227 078			227 078			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	96	96	0
Võlad töövõtjatele	73	73	0
Muud võlad	14 463	1 092	13 371
Intressivõlad	13 371	0	13 371
Muud viitvõlad	1 092	1 092	0
Saadud ettemaksed	1 216	1 216	0
Muud saadud ettemaksed	1 216	1 216	0
Kokku võlad ja ettemaksed	15 848	2 477	13 371

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 310	1 310	0
Võlad töövõtjatele	3 366	3 366	0
Muud võlad	8 821	136	8 685
Intressivõlad	8 685	0	8 685
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

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	29 050	20 584
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	7 262	5 146
Kokku tingimuslikud kohustised	36 312	25 730

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Seisuga 31.12.2016. a jagunes ettevõtte osakapital kaheks osaks võrdsete nimiväärtustega 1 250 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 050	5 400
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 050	5 400
Kokku müügitulu	2 050	5 400
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äriruumide rendile andmine	2 050	5 400
Kokku müügitulu	2 050	5 400

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	186 871	0	235 763

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Pikaajaline laen	0	53 578

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

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	0	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2017

FTX Invest OÜ (registrikood: 12524205) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI LEVANIN	Juhatuse liige	22.06.2017
IRINA LEVANINA	Juhatuse liige	22.06.2017
ALEKSEI MERKULOV	Juhatuse liige	22.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 730
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 582
Kokku	36 312
Jaotamine	
Dividendideks	7 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	28 812
Kokku	36 312

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 730
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 582
Kokku	36 312
Jaotamine	
Dividendideks	7 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	28 812
Kokku	36 312

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2050	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56824998
E-posti aadress	info@accountings.ee