

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Formosus Capital OÜ

registrikood: 12746975

tänava/talu nimi, Sangla tn 46

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 50407

e-posti aadress: deniss@fert-c.ee, andrei@fert-c.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 16 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Formosus Capital OÜ on renditeenust osutav ettevõte. Renditeenust pakuti vastavalt üürilepingule kolmele asutusele. Renditulu saadi 100416 eurot.

2018.a. jätkatakse renditeenuste osutamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 279	11 878	2
Nõuded ja ettemaksed	25 189	22 718	3
Kokku käibevarad	31 468	34 596	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	771 140	805 676	5
Materiaalsed põhivarad	99 384	75 167	6
Kokku põhivarad	870 524	880 843	
Kokku varad	901 992	915 439	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	26 970	26 348	7,8
Võlad ja ettemaksed	29 552	14 644	8
Kokku lühiajalised kohustised	56 522	40 992	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	804 482	831 452	7
Kokku pikaajalised kohustised	804 482	831 452	
Kokku kohustised	861 004	872 444	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 495	6 457	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 007	34 038	
Kokku omakapital	40 988	42 995	
Kokku kohustised ja omakapital	901 992	915 439	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	100 416	99 583	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-33 756	-19 321	12
Mitmesugused tegevuskulud	-229	-229	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-50 235	-34 902	6
Ärikasum (kahjum)	16 196	45 131	
Muud finantstulud ja -kulud	-18 203	-11 093	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 007	34 038	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 007	34 038	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Formosus Capital 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 2016.a. koostab ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Lühendatud raamatupidamisaruanne

koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

OÜ Formosus Capital lähtub kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisast 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raha

Raha kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteering soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum.

Vastavalt RTJ 6 alusel tuleks kajastada kinnisvarainvesteeringud, mille väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastada bilansis õiglase väärtuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatakse ainult need kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Formosus Capital OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringud bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Juhtkond on arvamisel, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud.

Maad ei amortiseerita

Tulud

OÜ Formosus Capital on rendifirma ja põhitegevusalaks oli renditeenuste osutamine. Ruume renditi välja vastavalt üürilepingutele. Renditeenuseid osutati 100416 euro eest.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ja siirdehinna korrigeerimiselt. Dividendidena jaotatud kasumi maksemääraks oli 2017.aastal 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutataud või millal tegelikult välja makstakse. Tulumaksu

tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Minimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapool ärilistele otsustele.

- a) emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) tütarettevõtte;
- c) sidusettevõtte;
- d) emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted;
- e) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju
- f) punktis e kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kokku raha	6 279	11 878

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 605	17 605
Ostjatelt laekumata arved	17 605	17 605
Ettemaksed	7 584	7 584
Muud makstud ettemaksed	7 584	7 584
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 189	25 189
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 051	17 051
Ettemaksed	5 667	5 667
Muud makstud ettemaksed	5 667	5 667
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 718	22 718

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 877	0
Erisoodustuse tulumaks	64	
Sotsiaalmaks	105	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 046	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	9 170	863 402	872 572
Akumuleeritud kulum		-31 994	-31 994
Jääkmaksumus	9 170	831 408	840 578
Amortisatsioonikulu		-34 902	-34 902
31.12.2016			
Soetusmaksumus	9 170	863 402	872 572
Akumuleeritud kulum		-66 896	-66 896
Jääkmaksumus	9 170	796 506	805 676
Amortisatsioonikulu		-34 536	-34 536
31.12.2017			
Soetusmaksumus	9 170	863 402	872 572
Akumuleeritud kulum		-101 432	-101 432
Jääkmaksumus	9 170	761 970	771 140

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	100 416	99 583
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 810	49 568

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	75 167	75 167
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2016		
Soetusmaksumus	75 167	75 167
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	75 167	75 167
Ostud ja parendused	39 916	39 916
Amortisatsioonikulu	-15 699	-15 699
31.12.2017		
Soetusmaksumus	115 083	115 083
Akumuleeritud kulum	-15 699	-15 699
Jääkmaksumus	99 384	99 384

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	444 420	26 970	417 450		EURIBOR+2,25%	EUR	20.01.2020
Fertiilsuse Keskus OÜ	347 032		347 032		5%	EUR	30.01.2022
Tähe Erakliinik OÜ	40 000		40 000		2%	EUR	21.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	831 452	26 970	804 482				
Laenukohustised kokku	831 452	26 970	804 482				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	470 768	26 348	444 420	0	EURIBOR+2,25%	EUR	20.01.2020
Fertiilsuse Keskus OÜ	347 032	0	231 355	115 677	5%	EUR	30.01.2022
Tähe Erakliinik OÜ	40 000	0	40 000	0	2%	EUR	21.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	857 800	26 348	715 775	115 677			
Laenukohustised kokku	857 800	26 348	715 775	115 677			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 874	3 874	
Maksuvõlad	5 046	5 046	4
Muud võlad	7 741	7 741	
Intressivõlad	7 741	7 741	
Tagatisraha	12 891	12 891	
Kokku võlad ja ettemaksed	29 552	29 552	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 851	1 851	
Tagatisraha	12 793	12 793	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 644	14 644	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	30 790	32 396
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	7 698	8 099
Kokku tingimuslikud kohustised	38 488	40 495

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	100 416	99 583
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	100 416	99 583
Kokku müügitulu	100 416	99 583
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara käitlus	100 416	99 583
Kokku müügitulu	100 416	99 583

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	26 903	19 321
Transpordikulud	6 853	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	33 756	19 321

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	229	229
Kokku mitmesugused tegevuskulud	229	229

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Inressikulud	-18 203	-11 093
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-18 203	-11 093

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	347 032	347 032
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 000	40 000
Fertiilsuser Keskus OÜ intressid	6 941	0
Tähe Erakliinik OÜ intressid	800	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2018

Formosus Capital OÜ (registrikood: 12746975) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI SÕRITSA	Juhatuse liige	26.06.2018
SVETLANA SÕRITSA	Juhatuse liige	26.06.2018
DENISS SÕRITSA	Juhatuse liige	27.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 495
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 007
Kokku	38 488
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	38 488
Kokku	38 488

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 495
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 007
Kokku	38 488
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	38 488
Kokku	38 488

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	100416	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	deniss@fert-c.ee
E-posti aadress	andrei@fert-c.ee