

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Fortuna Invest

registrikood: 10904228

tänavatänu nimi, Vana-Viru tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 56154114

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Muud ärikulud	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 mitte-palgaline 1-liikmeline.

Järgneval majandusaastal jätkatakse senist tegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 244	5 110	
Nõuded ja ettemaksed	3 018	60 634	2
Kokku käibevara	5 262	65 744	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	152 518	155 152	3
Kinnisvarainvesteeringud	175 733	180 626	4
Kokku põhivara	328 251	335 778	
Kokku varad	333 513	401 522	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4 523	1 518	6
Kokku lühiajalised kohustused	4 523	1 518	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	81 020	95 150	5,11
Kokku pikaajalised kohustused	81 020	95 150	
Kokku kohustused	85 543	96 668	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	302 042	308 982	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-56 884	-6 940	
Kokku omakapital	247 970	304 854	
Kokku kohustused ja omakapital	333 513	401 522	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	8 867	8 043	8
Muud äritulud	0	50	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 967	-4 720	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 164	-8 363	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 893	-4 893	4
Muud ärikulud	-48 000	-238	10
Kokku ärikasum (-kahjum)	-60 157	-10 121	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	3 276	3 179	3
Muud finantstulud ja -kulud	-3	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-56 884	-6 940	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-56 884	-6 940	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-60 157	-10 121
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 893	4 893
Muud korrigeerimised	44 724	-3 179
Kokku korrigeerimised	49 617	1 714
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 716	12 529
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 005	-331
Muud rahavood äritegevusest	3 076	0
Kokku rahavood äritegevusest	5 257	3 791
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	0	-600
Antud laenude tagasimaksed	6 010	2 310
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6 010	1 710
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	2 400
Saadud laenude tagasimaksed	-14 130	-3 450
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 130	-1 050
Kokku rahavood	-2 863	4 451
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 110	659
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 863	4 451
Valuutakursside muutuste mõju	-3	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 244	5 110

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	308 982	311 794
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-6 940	-6 940
31.12.2014	2 556	256	302 042	304 854
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-56 884	-56 884
31.12.2015	2 556	256	245 158	247 970

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fortuna Invest OÜ 2015. 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, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, 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, aripinnad), 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 otsustanud 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

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividend välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- sama omaniku teisi ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 968	1 968
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	548	548
Muud nõuded	502	502
Laenunõuded	500	500
Intressinõuded	2	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 018	3 018
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	59 407	59 407
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	625	625
Muud nõuded	602	602
Laenunõuded	600	600
Intressinõuded	2	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 634	60 634

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11359164	Sammas Holding OÜ	Eesti	Enda kinnisvara üür	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Sammas Holding OÜ	15 249	3 276	18 525
Kokku	15 249	3 276	18 525

Sidusettevõttele bilansipäeva seisuga antud laen kokku on summas 133 993 eurot (31.12.2014.a. oli 139 903 eurot).

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	63 128	163 090	226 218
Akumuleeritud kulum	0	-45 592	-45 592
Jääkmaksumus	63 128	117 498	180 626
Amortisatsioonikulu	0	-4 893	-4 893
31.12.2015			
Soetusmaksumus	63 128	163 090	226 218
Akumuleeritud kulum	0	-50 485	-50 485
Jääkmaksumus	63 128	112 605	175 733

	2015	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 867	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 967	

Kinnisvarainvesteeringute all on kajastatud elamumaad Tartumaal ja äripindasid Eestis ja Lätis. Juhatus ei ole pidanud vajalikuks teostada kinnisvarainvesteeringute ümberhindamist turuväärtusesse; selline otsus tehakse jooksvalt vajaduse tekkimisel.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen osanikult	81 020		81 020		0%	EUR	tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	81 020		81 020				
Laenukohustused kokku	81 020		81 020				

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen osanikult	95 150		95 150		0%	EUR	tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	95 150		95 150				
Laenukohustused kokku	95 150		95 150				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 523	3 523
Saadud ettemaksed	1 000	1 000
Kokku võlad ja ettemaksed	4 523	4 523

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	848	848
Saadud ettemaksed	670	670
Kokku võlad ja ettemaksed	1 518	1 518

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2015.a. moodustas 245 158 eurot (2014.a. 302 042 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 196 126 eurot (2014.a 238 613 eurot) ning dividendide

väljamaksimisega kaasneks dividendide tulumaks summas 49 032 eurot (2014.a. 63 429 eurot).

2015. ja 2014. aastal osaühing dividende ei jaotanud.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Läti	8 867	7 443
Itaalia	0	600
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 867	8 043
Kokku müügitulu	8 867	8 043
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	8 867	7 443
Nõustamisteenus	0	600
Kokku müügitulu	8 867	8 043

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei olnud töötajaid 2015. ja 2014. aastal.

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-48 000	-238
Kokku muud ärikulud	-48 000	-238

Juhatus otsustas maha kanda lootusetu nõude summas 48 000 eurot (ostjale esitatud arve detsember 2010.a.).

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	133 993	0	139 903	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	81 020	0	81 020

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	14 130
2014	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 400	7 450

Fortuna Invest OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi 2015. ja 2014. aastal.

ARUANDE ALLKIRJAD

Fortuna Invest OÜ (reg kood 10904228) 01.01.2015-31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Luca Antonio Milani

Juhatusel liige

24.07.2018



Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	302 042
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-56 884
Kokku	245 158
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	245 158
Kokku	245 158

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8867	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56154114
E-posti aadress	doris.strus@gmail.com