

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Formosus Capital OÜ

registrikood: 12746975

tänavanimi: Sangla tn 46

maja number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Formosus Capital OÜ on renditeenust osutav ettevõtte.

2018. aastal osutati renditeenus sõlmitud lepingute alusel kolmele firmale.

Renditeenust osutati 108 460 euro eest. Ettevõtte 2018. aasta kasumiks kujunes 9305 eurot.

2019. aastal jätkatakse renditeenuste osutamist.

Formosus Capital OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 319	6 279	
Nõuded ja ettemaksed	24 828	25 189	
Nõuded ostjate vastu	23 198	17 605	
Ettemaksed	1 630	7 584	
Kokku käibevarad	44 147	31 468	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	736 604	771 140	3
Materiaalsed põhivarad	76 367	99 384	4
Kokku põhivarad	812 971	870 524	
Kokku varad	857 118	901 992	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	27 607	26 970	5
Võlad ja ettemaksed	17 343	29 552	
Võlad tarnijatele	2 358	3 874	
Maksuvõlad	2 094	5 046	2
Muud võlad	0	7 741	
Muud saadud ettemaksed	12 891	12 891	
Kokku lühiajalised kohustised	44 950	56 522	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	761 875	804 482	5
Kokku pikaajalised kohustised	761 875	804 482	
Kokku kohustised	806 825	861 004	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 488	40 495	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 305	-2 007	
Kokku omakapital	50 293	40 988	
Kokku kohustised ja omakapital	857 118	901 992	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	108 460	100 416	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 713	-33 756	
Mitmesugused tegevuskulud	-229	-229	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-57 553	-50 235	3,4
Ärikasum (kahjum)	22 965	16 196	
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-13 662	-18 203	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 305	-2 007	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 305	-2 007	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Formosus Capital OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsibist.

Formosus Capital OÜ lähtub kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemist nr.1.

Koostatud aruande perioodiks on 01.01.2018-31.12.2018.

Aruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raha

Rahana kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ja muud lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata nõudeid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nõue algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

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 akumuliseeritud kulum.

Juhtkond on arvamusel, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 2000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle

peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara kulumise arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooni norm masinatelt ja seadmetelt on 10-20% aastas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Aastainventuuri käigus antakse hinnang põhivara kasulikule elueale ning vajadusel korrigeeritakse järelejäänud kasuliku eluea alusel amortisatsiooninormi.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes teenuse osutamise perioodist (kuu).

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

2018. aastal jaotamata kasumist väljamakstud dividendid maksustati maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Alates 01.01.2019 maksustatakse regulaarseid väljamakstavaid dividende madalama maksumääraga 14/86 netodividendina väljamakstud summalt. Füüsilisele isikule makstavalt madalama maksumääraga dividendidelt peetakse kinni tulumaks 7%. Maksimaalselt on võimalik madalama määraga maksustada 1/3 ulatuses 2018. aastal väljamakstud tulumaksuga maksustatavatest dividendidest. Seda ületav osa maksustatakse jätkuvalt maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

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

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse omanikke ning tegev- ja kõrgemat juhtkonda, nende lähedasi pereliikmeid ning nende kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 672	4 877
Erisoodustuse tulumaks	159	64
Sotsiaalmaks	263	105
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 094	5 046

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	9 170	863 402	872 572
Akumuleeritud kulum	0	-66 896	-66 896
Jääkmaksumus	9 170	796 506	805 676
Amortisatsioonikulu	0	-34 536	-34 536
31.12.2017			
Soetusmaksumus	9 170	863 402	872 572
Akumuleeritud kulum	0	-101 432	-101 432
Jääkmaksumus	9 170	761 970	771 140
Amortisatsioonikulu	0	-34 536	-34 536
31.12.2018			
Soetusmaksumus	9 170	863 402	872 572
Akumuleeritud kulum	0	-135 968	-135 968
Jääkmaksumus	9 170	727 434	736 604

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	108 460	100 416
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 859	10 810

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	75 167	75 167	75 167
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	75 167	75 167	75 167
Ostud ja parendused	39 916	39 916	39 916
Muud ostud ja parendused	39 916	39 916	39 916
Amortisatsioonikulu	-15 699	-15 699	-15 699
31.12.2017			
Soetusmaksumus	115 083	115 083	115 083
Akumuleeritud kulum	-15 699	-15 699	-15 699
Jääkmaksumus	99 384	99 384	99 384
Amortisatsioonikulu	-23 017	-23 017	-23 017
31.12.2018			
Soetusmaksumus	115 083	115 083	115 083
Akumuleeritud kulum	-38 716	-38 716	-38 716
Jääkmaksumus	76 367	76 367	76 367

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised võlakirjad						
Swedbank AS	417 450	27 607	389 843		EURIBOR+2,25%	20.01.2020
Fertiilsuse Keskus OÜ	332 032	0	332 032		1%	30.01.2022
Tähe Erakliinik OÜ	40 000	0	40 000		1%	21.12.2020
Pikaajalised võlakirjad kokku	789 482	27 607	761 875			
Laenukohustised kokku	789 482	27 607	761 875			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbank AS	444 420	26 970	417 450		EURIBOR+2,25%	20.01.2020
Fertiilsuse Keskus OÜ	347 032	0	347 032		2%	30.01.2022
Tähe Erakliinik OÜ	40 000	0	40 000		2%	21.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	831 452	26 970	804 482			
Laenukohustised kokku	831 452	26 970	804 482			

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	38 234	30 790
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	9 559	7 698
Kokku tingimuslikud kohustised	47 793	38 488

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Formosus Capital OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Fertiilsuse Keskus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	332 032	0	347 032
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	40 000	0	40 000

2018	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja			
Fertiilsuse Keskus OÜ	15 000	1%	30.01.2022

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2019

Formosus Capital OÜ (registrikood: 12746975) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI SÕRITSA	Juhatuse liige	18.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 488
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 305
Kokku	47 793
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	47 793
Kokku	47 793

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 488
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 305
Kokku	47 793
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	47 793
Kokku	47 793

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	108460	100.00%	Jah

Sidevahendid

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