

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Fortuna Invest

registrikood: 10904228

tänavatalu 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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Muud ärikulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Fortuna Invest OÜ peamiseks tegevusalaks aruandeaastal kujunes toiduainete müük turul. Lisaks jätkus enda kinnisvara üürile andmine.

Osaühingu juhatus on ühe-liikmeline ja alates detsember 2017.a. arvestati ka töötasu. Palgafondi suurus oli 665 eurot.

Järgneval majandusaastal jätkatakse senist tegevust.

Finantssuhtarvud:	2017	2016
Maksevõime üldine tase = käibevara / lühiajalised kohustused	0,66	4,52
Varade käibekordaja = müügitulu / aasta keskmised koguvamad	0,38	0,08
Põhivarade käibekordaja = müügitulu / aasta keskmised põhivarad	0,40	0,08
Käibevarade käibekordaja = müügitulu / aasta keskmised käibevarad	7,31	3,02
Võlakordaja = pika- ja lühiajalised kohustused / koguvamad	0,31	0,23
Võõrkapitali- ja omakapitali suhe = kohustused / omakapital	0,45	0,30
Ärirentaablus = ärikasum (-kahjum) / müügitulu	-18,49%	30,82%
Puhasrentaablus = puhaskasum (-kahjum) / müügitulu	-34,19%	28,32%
Varade tootlus (ROA) = puhaskasum (-kahjum) / aasta keskmised koguvamad	-13,10%	2,28%
Omakapitali tulukus (ROE) = puhaskasum (-kahjum) / aasta keskmine omakapital	-18,05%	3,02%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 167	3 087	
Nõuded ja ettemaksed	4 061	9 423	2
Varud	17 800	0	
Kokku käibevarad	25 028	12 510	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	122 650	149 248	3
Kinnisvarainvesteeringud	235 802	170 840	4
Kokku põhivarad	358 452	320 088	
Kokku varad	383 480	332 598	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 100	0	5
Võlad ja ettemaksed	35 824	2 765	6
Kokku lühiajalised kohustised	37 924	2 765	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	81 508	74 270	5,12
Kokku pikaajalised kohustised	81 508	74 270	
Kokku kohustised	119 432	77 035	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	308 130	245 158	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 894	7 593	
Kokku omakapital	264 048	255 563	
Kokku kohustised ja omakapital	383 480	332 598	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	137 176	26 815	8
Muud äritulud	22 584	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-154 358	-4 141	
Mitmesugused tegevuskulud	-26 337	-8 548	
Tööjõukulud	-665	0	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-4 893	
Muud ärikulud	-3 767	-968	11
Ärikasum (kahjum)	-25 367	8 265	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-21 505	-720	
Intressitulud	0	48	
Intressikulud	-22	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-46 894	7 593	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 894	7 593	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fortuna Invest OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ning tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses muudatustega Raamatupidamise Toimikonna juhendis RTJ6, mis hakkas kehtima alates 01.01.2013 on ettevõtte muutnud arvestuspõhimõtet kinnisvarainvesteeringute kajastamisel. Ettevõtte rakendas üleminekusätteid edasiulatuvalt ning kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tulenevat vahet õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena ning võrdlusandmeid ei korrigeeritud.

Eelmistel perioodidel on kinnisvarainvesteeringuid kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Alates käesolevast aruandeaastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, õiglase väärtuse meetodil.

2016. aasta aastaaruandes oli kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumus 226 218 eurot, kulum 55 378 eurot ja jääkväärtus 170 840 eurot. Varasemate perioodide ümberhindluse mõju summas 55 378 eurot on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi real. 2017. aasta ümberhindluse mõju kajastatakse muudes ärituludes summas 22 584 eurot.

Muude uute juhendite rakendamine ei põhjustanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust. Vastavalt uutele Raamatupidamise Toimikonna juhenditele on muudetud informatsiooni esitusviisi ning aruande lisades avalikustatavat informatsiooni. Eelmise perioodi võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitusviisi ja avalikustamise nõuetega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja 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. Edasiseid 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.

Varud

Ettevõtte varude all kajastatakse sisseostetud toiduaineid edasimüügi eesmärgil. Varude igapäevases arvestuses kasutatakse perioodilist arvestusmeetodit.

Perioodilise arvestuse puhul kajastatakse raamatupidamisregistrites ainult varude sissetulek, väljamineku kohta detailset arvestust ei peeta. Perioodi lõpus tehakse varude jääk kindlaks inventuuriga ning väljaminek leitakse arvestuslikult eelmise perioodi lõpu jäägi, sissetuleku ja viimase perioodi lõpu jäägi põhjal.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, äripinnad), 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 alates 01.01.2017.a. pidada kinnisvarainvesteeringute arvestust bilansis õiglasel väärtusel.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10 000 eurot

Rendid

Fortuna Invest OÜ kui rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara (äripinnad) bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi tulud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Viitlaekumisenä kajastatakse bilansis renditulud, mis on arvestatud kasumiaruandes, kuid mille eest ei ole aruandeperioodil rentnikule arvet väljastatud.

Finantskohustised

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. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 559	3 559
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Muud nõuded	500	500
Intressinõuded	0	0
Viitlaekumised	500	500
Ettemaksed	2	2
Tulevaste perioodide kulud	2	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 061	4 061

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 075	9 075
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	347	347
Muud nõuded	1	1
Intressinõuded	1	1
Viitlaekumised	0	0
Ettemaksed	0	0
Tulevaste perioodide kulud	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 423	9 423

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11359164	Sammas Holding OÜ	Eesti	Enda kinnisvara üür	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Sammas Holding OÜ	17 805	4 495	22 300
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	17 805	4 495	22 300

Sidusettevõttele bilansipäeva seisuga antud laen kokku on summas 100 350 eurot (31.12.2016.a. oli 131 443 eurot). Aruandeperioodil kanti laenu nõue summas 26 000 eurot lootusetu nõudena kuludesse.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	63 128	163 090	226 218
Akumuleeritud kulum	0	-55 378	-55 378
Jääkmaksumus	63 128	107 712	170 840
Amortisatsioonikulu	0	0	0
Ümberliigitamised	-63 128	-163 090	-226 218
Muud muutused	0	55 378	55 378
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	22 584
Müügid	-13 000
Ümberliigitamised	226 218
31.12.2017	235 802

	2017	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 610	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-6 005	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	10 000	

Kinnisvarainvesteeringute all on kajastatud elamumaad Tartumaal ja äripindasid Eestis ja Lätis. 2017. aastal pidas juhatus vajalikuks teostada kinnisvarainvesteeringute ümberhindamine turuväärtusesse, võttes aluseks sarnaste objektide tehingute väärtus.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen teiselt osaühingult	2 100	2 100			2,5%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	2 100	2 100					
Pikaajalised laenud							
Laen osanikult	81 508		81 508		0%	EUR	tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	81 508		81 508				
Laenukohustised kokku	83 608	2 100	81 508				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen teiselt osaühingult	0	0			0%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	0	0					
Pikaajalised laenud							
Laen osanikult	74 270		74 270		0%	EUR	tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	74 270		74 270				
Laenukohustised kokku	74 270	0	74 270				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	24 074	24 074
Maksuvõlad	10 635	10 635
Muud võlad	22	22
Intressivõlad	22	22
Saadud ettemaksed	1 093	1 093
Muud saadud ettemaksed	1 093	1 093
Kokku võlad ja ettemaksed	35 824	35 824
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 572	1 572
Maksuvõlad	0	0
Muud võlad	0	0
Intressivõlad	0	0
Saadud ettemaksed	1 193	1 193
Muud saadud ettemaksed	1 193	1 193
Kokku võlad ja ettemaksed	2 765	2 765

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017.a. moodustas 261 236 eurot (2016.a. 252 751 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 208 989 eurot (2016.a 202 201 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 52 247 eurot (2016.a. 50 550 eurot).

2017. ja 2016. aastal osaühing dividende ei jaotanud.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	129 076	13 765
Läti	8 100	10 800
Itaalia	0	2 250
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	137 176	26 815
Kokku müügitulu	137 176	26 815
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	11 610	13 640
Nõustamisteenus	0	13 175
Toiduainete müük	125 566	0
Kokku müügitulu	137 176	26 815

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	22 584	0
Kokku muud äritulud	22 584	0

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	500	0
Sotsiaalmaksud	165	0
Kokku tööjõukulud	665	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Raamatupidamiskohustuslane maksis alates detsember 2017 töötasu ettevõtte juhatuse liikmele (2016.a. töötasu ei makstud).

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-3 000	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	-968
Eelmiste aastate kahjum	-767	0
Kokku muud ärikulud	-3 767	-968

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	100 350	0	131 443	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	81 508	0	74 270

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Anu Taim	11 239	4 000	0%	EUR	tähtajatu

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Anu Taim	0	6 750	0%	EUR	tähtajatu

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Müügid	Müügid
Sidusettevõtjad	0	6 610

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	665	0

ARUANDE ALLKIRJAD

Fortuna Invest OÜ (reg kood 10904228) 01.01.2017-31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:



Luca Antonio Milani

Juhatuse liige

24.07.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	308 130
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 894
Kokku	261 236
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	261 236
Kokku	261 236

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Toidukaupade, jookide ja tubakatoodete jaemüük kioskites ja turgudel	47811	125566	91.54%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11610	8.46%	Ei

Sidevahendid

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