

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Fortem Arenduse Osühing

registrikood: 11195225

tänava/talu nimi, J. Kunderi tn 36-2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10121

telefon: +372 5142240, +372 5159855

faks: +372 6376510

e-posti aadress: maie.kivvistik@hotmail.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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Muud ärikulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Fortem Arenduse OÜ omandati 27.12.2005.a.

Firma osanikud on OÜ Adelfort 34%, OÜ Ravental 33% ja OÜ Tango Vara 33%

Fortem Arenduse OÜ põhitegevus on kinnisvaraarendus.

2019.aastal oli Fortem Arendus OÜ põhitegevuseks oma kinnisarainvesteeringu renditulu.

Osühingu juhatus on kolmeliikmeline, juhatuse töö ei ole tasustatud.

Juhatusel liikmetele 2019 aastal hüvitist ei ole tasutud.

Juhatusel liikmete tagasikutsumisel soodustusi ette nähtud ei ole.

Osühingus ei ole ühtegi töötajat.

Aruandeaastal väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ei olnud ning neid ei ole planeeritud ka järgmiseks aastaks..

OÜ Fortem Arendus põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal tegeleda kinnisvara arenduse ja müügiga .

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 320	2 774	2
Nõuded ja ettemaksed	279 147	264 746	3
Kokku käibevarad	281 467	267 520	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	391 151	404 381	5
Kokku põhivarad	391 151	404 381	
Kokku varad	672 618	671 901	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	846	257	7
Kokku lühiajalised kohustised	846	257	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	668 348	664 734	6
Kokku pikaajalised kohustised	668 348	664 734	
Kokku kohustised	669 194	664 991	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 098	4 697	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 486	-599	
Kokku omakapital	3 424	6 910	
Kokku kohustised ja omakapital	672 618	671 901	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	23 108	15 000	8
Muud äritulud	0	4	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 443	-1 582	
Mitmesugused tegevuskulud	-921	-901	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 230	-13 120	
Ärikasum (kahjum)	-3 486	-599	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 486	-599	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 486	-599	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Fortem Arenduse raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile väikeettevõtte aruandena. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendab Rahandusministeerium. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õiglaselt raamatupidamiskohuslase finantsseisundit, tulemust ja rahavoogusid Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes. OÜ Fortem Arendus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Arvestuspõhimõtete muutuse mõju kajastatakse üldjuhul tagasiulatuvalt - eelmise perioodi võrdlusandmed viiakse vastavusse uue arvestuspõhimõttega. Üleelmisesse ja veel varasematesse perioodidesse ulatuva mõju võrra korrigeeritakse eelmise perioodi jaotamata kasumi algsaldot, välja arvatud juhul, kui: arvestuse põhimõtte muutus on tingitud Eesti Raamatupidamise Toimkonna juhendist ning selles on sätestatud teistsugused uuele meetodile ülemineku reeglid; arvestuspõhimõtte muutuse mõju eelmistele perioodidele ei ole võimalik usaldusväärselt määrata.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (välja arvatud arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansi lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi-ka pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Kohustised, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustistena, ülejäänud lühiajaliste kohustistena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtjad on kõik äriühingud, mille üle investorettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Oluline mõju eksisteerib, kui on täidetud üks erinevatest tingimustest:

- investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest
- investorettevõttel on esindatuse kaudu oluline mõju tüharettevõtja juhtorganites või oluliste koostöölepingute kaudu sidusettevõtja äritegevuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid sidusettevõtjate vastu. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ja on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), v.a. edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa (või hoone), mida ettevõtte hoiab turuväärtuse tõstmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringul rakendatakse soetusmaksumuse meetodit. Ettevõtte kasutab kinnisvara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Hoonete amortisatsioon aastast on 3,0%

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 700**Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi-ka pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Kohustised, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustistena, ülejäänud lühiajaliste kohustistena.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele. Äriühing käsitab seotud osapooltena:

Sidusettevõtjaid

Tegev – ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke, välja arvatud juhul, kui neil isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriliste otsustele.

Eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassa	2 069	2 069
Arvelduskontod	251	705
Kokku raha	2 320	2 774

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	33 379	33 379
Ostjatelt laekumata arved	33 379	33 379
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 051	2 051
Muud nõuded	243 717	243 717
Laenunõuded	201 225	201 225
Intressinõuded	42 492	42 492
Kokku nõuded ja ettemaksed	279 147	279 147
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 029	21 029
Ostjatelt laekumata arved	21 029	21 029
Muud nõuded	243 717	243 717
Laenunõuded	201 225	201 225
Intressinõuded	42 492	42 492
Kokku nõuded ja ettemaksed	264 746	264 746

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		806	244
Ettemaksukonto jääk	2 051		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 051	806	244

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	67 051	485 797	552 848
Akumuleeritud kulum	0	-135 347	-135 347
Jääkmaksumus	67 051	350 450	417 501
Amortisatsioonikulu		-13 120	-13 120
31.12.2018			
Soetusmaksumus	67 051	485 797	552 848
Akumuleeritud kulum	0	-148 467	-148 467
Jääkmaksumus	67 051	337 330	404 381
Amortisatsioonikulu		-13 230	-13 230
31.12.2019			
Soetusmaksumus	67 051	485 797	552 848
Akumuleeritud kulum	0	-161 697	-161 697
Jääkmaksumus	67 051	324 100	391 151

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	23 108	15 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 175	901

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
kinnisvara investering	26 356		26 356	
Eraisiku laen	76 594		76 594	
Laen sidusettevõttelt	565 398		565 398	
Pikaajalised laenud kokku	668 348		668 348	
Laenukohustised kokku	668 348		668 348	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
kinnisvara investering	29 542		29 542	
Eraisiku laen	76 595		76 595	
Laen sidusettevõttelt	558 597		558 597	
Pikaajalised laenud kokku	664 734		664 734	
Laenukohustised kokku	664 734		664 734	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	40	40
Maksuvõlad	806	806
Kokku võlad ja ettemaksed	846	846

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13	13
Maksuvõlad	244	244
Kokku võlad ja ettemaksed	257	257

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	23 108	15 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	23 108	15 000
Kokku müügitulu	23 108	15 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringu renditulu	23 108	15 000
Kokku müügitulu	23 108	15 000

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud		4
Kokku muud äritulud		4

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslasel ei ole ühtegi töötajat.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019
Muud	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Sidusettevõtjad	509 484	488 597

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad			
Sidusettevõtte	32 659	1%	eur

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad			
Sidusettevõtte	30 156	1%	eur

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ega tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2020

Fortem Arenduse Osaühing (registrikood: 11195225) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS RÄNNE	Juhatuse liige	15.06.2020
NEEMO SAAREVÄLI	Juhatuse liige	26.06.2020
TARMO TAMM	Juhatuse liige	08.07.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 098
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 486
Kokku	612
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	612
Kokku	612

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	23108	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing Tango Vara	11009047	Eesti	850 EUR (Lihtomand)
Osaühing Ravental	11195946	Eesti	850 EUR (Lihtomand)
Osaühing Adelfort	11196176	Eesti	856 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6376510
Mobiiltelefon	+372 5159855
Mobiiltelefon	+372 5142240
E-posti aadress	maie.kivvistik@hotmail.ee