

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing Fortuna Invest

registrikood: 10904228

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Muud ärikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Fortuna Invest OÜ peamiseks tegevusalaks aruandeaastal oli toiduainete müük Tartus Kvartali keskuses ja Tallinnas Balti Jaama turul. Lisaks jätkus tegevus enda kinnisvara üürile andmisel.

Aruandeaasta müügitulu oli 180 617 eurot (2018. aastal oli 192 677 eurot). Ettevõtte puhaskasum oli aruandeaastal 3 826 eurot (2018.aastal oli puhaskasum 1 186 eurot).

Osaühingu juhatuse on ühe-liikmeline. Juhatuse liikme palgafondi suurus nii aruandeaastal kui ka 2018. aastal oli 7 980 eurot.

2020. aastal jätkame oma tegevuse laiendamist toiduainete müügil erinevatel turgudel ja müügilettidel kaubanduskeskustes. Kinnisvarainvesteeringute alal on soov leida head koostööpartnerid Lätis meie kahele büroopinnale ajaloolises Juugendhoones.

Finantssuhtarvud:	2019	2018
Maksevõime üldine tase = käibevara / lühiajalised kohustused	0,83	0,90
Varade käibekordaja = müügitulu / aasta keskmised koguvamad	0,45	0,49
Põhivarade käibekordaja = müügitulu / aasta keskmised põhivarad	0,49	0,53
Käibevarade käibekordaja = müügitulu / aasta keskmised käibevarad	5,39	5,97
Võlakordaja = pika- ja lühiajalised kohustused / koguvamad	0,33	0,34
Võõrkapitali- ja omakapitali suhe = kohustused / omakapital	0,49	0,52
Ärimentaablus = ärikasum (-kahjum) / müügitulu	-0,24%	-0,94%
Puhasrentaablus = puhaskasum (-kahjum) / müügitulu	2,12%	0,62%
Varade tootlus (ROA) = puhaskasum (-kahjum) / aasta keskmised koguvamad	0,95%	0,30%
Omakapitali tulukus (ROE) = puhaskasum (-kahjum) / aasta keskmine omakapital	1,43%	0,45%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 145	5 278	
Nõuded ja ettemaksed	1 713	4 144	2
Varud	22 741	30 047	
Kokku käibevarad	27 599	39 469	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	128 229	125 067	3
Kinnisvarainvesteeringud	246 168	238 600	4
Kokku põhivarad	374 397	363 667	
Kokku varad	401 996	403 136	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	33 128	44 094	6
Kokku lühiajalised kohustised	33 128	44 094	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	99 808	93 808	5
Kokku pikaajalised kohustised	99 808	93 808	
Kokku kohustised	132 936	137 902	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	262 422	261 236	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 826	1 186	
Kokku omakapital	269 060	265 234	
Kokku kohustised ja omakapital	401 996	403 136	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	180 617	192 677	8
Muud äritulud	7 568	47 150	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-146 600	-147 369	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 587	-44 526	
Tööjõukulud	-16 706	-16 921	10
Muud ärikulud	-719	-32 828	11
Ärikasum (kahjum)	-427	-1 817	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	4 362	3 417	
Intressikulud	-109	-414	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 826	1 186	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 826	1 186	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fortuna Invest OÜ 2019. 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 ning tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

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 investeeringu 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.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

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.

Ettevõtte juhatus on otsustanud alates 01.01.2017.a. pidada kinnisvarainvesteeringute arvestust bilansis õiglases väärtuses.

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.

Viitlaekumisena kajastatakse bilansis renditulused, 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:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	293	293
Rendi deposiit	1 420	1 420
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 713	1 713
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 724	2 724
Rendi deposiit	1 420	1 420
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 144	4 144

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11359164	Sammas Holding OÜ	Eesti	Enda kinnisvara üür	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Sammas Holding OÜ	25 717	4 362	30 079
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	25 717	4 362	30 079

Sidusettevõttele bilansipäeva seisuga antud laen (intress 0%, tähtjatu) on summas 98 150 eurot (31.12.2018.a. oli 99 350 eurot).

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	238 600
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 568
31.12.2019	246 168

	2019	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 929	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-257	

Kinnisvarainvesteeringute all on kajastatud elamumaad Tartumaal ja äripindasid Eestis ja Lätis.

2019. aasta kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on kajastatud juhatuse hinnangul sarnaste objektide kinnisvaratehingute ostu-müügihindade jälgimisel. 2018. aasta kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on kajastatud ettevõtte poolt tellitud hindamisaktide alusel.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen osanikult	81 508		81 508		0%	EUR	tähtajatu
Laen teiselt osaühingult	18 300		18 300		2,5%	EUR	tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	99 808		99 808				
Laenukohustised kokku	99 808		99 808				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen osanikult	81 508		81 508		0%	EUR	tähtajatu
Laen teiselt osaühingult	12 300		12 300		2,5%	EUR	tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	93 808		93 808				
Laenukohustised kokku	93 808		93 808				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	27 418	27 418
Võlad töövõtjatele	547	547
Maksuvõlad	3 444	3 444
Muud võlad	426	426
Intressivõlad	195	195
Muud viitvõlad	231	231
Rendi deposiit	1 293	1 293
Kokku võlad ja ettemaksed	33 128	33 128
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	37 539	37 539
Võlad töövõtjatele	516	516
Maksuvõlad	3 345	3 345
Muud võlad	1 601	1 601
Intressivõlad	195	195
Muud viitvõlad	1 406	1 406
Rendi deposiit	1 093	1 093
Kokku võlad ja ettemaksed	44 094	44 094

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019.a. moodustas 266 248 eurot (2018.a. 262 422 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 212 998 eurot (2018.a 209 938 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 53 250 eurot (2018.a. 52 484 eurot).

2019. ja 2018. aastal osaühing dividendide ei jaotanud.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	176 198	191 990
Läti	4 419	687
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	180 617	192 677
Kokku müügitulu	180 617	192 677
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	7 929	4 197
Toiduainete müük	171 638	188 480
Võsaraie materjali müük	1 050	0
Kokku müügitulu	180 617	192 677

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	7 568	34 650
Kasutatud väikevahendi müük	0	12 500
Kokku muud äritulud	7 568	47 150

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	12 282	12 442
Sotsiaalmaksud	4 290	4 345
Pensionikulu	134	134
Kokku tööjõukulud	16 706	16 921
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-31 852
Trahvid, viivised ja hüvitised	-321	-183
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-70	-233
Eelmiste aastate kahjum	0	-500
Muud	-328	-60
Kokku muud ärikulud	-719	-32 828

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	98 150	0	99 350	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	99 808	0	93 808

Laenud

2019	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	0	0%	EUR	tähtajatu
Luke Vahavabrik OÜ	6 200	200	2,5%	EUR	tähtajatu

2018	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	0	0%	EUR	tähtajatu
Luke Vahavabrik OÜ	10 200	0	2,5%	EUR	tähtajatu

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2019	2018
Arvestatud tasu	7 980	7 980

Fortuna Invest OÜ ainuosanik on Anu Taim.

ARUANDE ALLKIRJAD

Fortuna Invest OÜ (reg kood 10904228) 01.01.2019-31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:



Luca Antonio Milani

Juhatuse liige

18.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	262 422
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 826
Kokku	266 248
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	266 248
Kokku	266 248

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Toidukaupade, jookide ja tubakatoodete jaemüük kioskites ja turgudel	47811	171638	95.03%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7929	4.39%	Ei
Metsaraie	02201	1050	0.58%	Ei

Sidevahendid

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