

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Formosus Capital OÜ

registrikood: 12746975

tänavanimi: Sangla tn 46

maja number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50407

e-posti aadress: deniss@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.

2020. aastal osutati renditeenus sõlmitud lepingute alusel kolmele firmale.

Aruandeaasta müügitulu oli 97 766 eurot. Ettevõtte 2020. aasta kasumiks kujunes 7563 eurot.

Peamised finantssuhtarvud:

Nimetus	2020	2019
Brutokasumi määr (%)	21,2	-0,8
Likviidsuskordaja	0,4	0,4
Varade tootlus ROA (%)	6,0	-1,7
Omakapitali tootlus ROE (%)	17,1	-37,5

Suhtarvude leidmisel kasutatud valemid:

Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu * 100

Likviidsuskordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Varade tootlus ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100

Omakapitali tootlus ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku * 100

2021. aastal jätkatakse renditeenuste osutamist.

Formosus Capital OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 159	20 620	
Nõuded ja ettemaksed	8 568	7 900	
Nõuded ostjate vastu	7 390	6 552	
Ettemaksed	1 178	1 348	
Kokku käibevarad	23 727	28 520	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	667 532	702 068	3
Materiaalsed põhivarad	49 329	53 350	4
Kokku põhivarad	716 861	755 418	
Kokku varad	740 588	783 938	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	40 164	63 761	5
Võlad ja ettemaksed	15 357	7 510	
Võlad tarnijatele	2 414	1 855	
Maksuvõlad	1 788	1 323	2
Muud võlad	280	0	
Muud saadud ettemaksed	10 875	4 332	
Kokku lühiajalised kohustised	55 521	71 271	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	640 920	676 083	5
Kokku pikaajalised kohustised	640 920	676 083	
Kokku kohustised	696 441	747 354	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 084	47 793	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 563	-13 709	
Kokku omakapital	44 147	36 584	
Kokku kohustised ja omakapital	740 588	783 938	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	97 766	96 015	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 597	-20 213	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 113	-10 051	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-42 284	-57 553	3, 4
Muud ärikulud	0	-8 925	
Ärikasum (kahjum)	20 772	-727	
Intressitulud	3	3	
Intressikulud	-13 212	-12 985	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 563	-13 709	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 563	-13 709	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Formosus Capital OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist.

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

Formosus Capital OÜ koostab väikeettevõtte raamatupidamise aastaaruande.

Koostatud aruande perioodiks on 01.01.2020-31.12.2020.

Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksud

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 õiglases 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.

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 printsiibist 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 kulumi 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).

Maksustamine

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

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%. 2020. aastal oli võimalik maksimaalselt madalama määraga maksustada 1/3 ulatuses 2018. ja 2019. aastal väljamakstud tulumaksuga maksustatavatest dividendidest. 2021. aastal on maksimaalselt võimalik madalama määraga maksustada 1/3 ulatuses viimasel kolmel aastal väljamakstud tulumaksuga maksustatavatest dividendidest.

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)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 366	901
Erisoodustuse tulumaks	159	159
Sotsiaalmaks	263	263
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 788	1 323

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	9 170	863 402	872 572
Akumuleeritud kulum	0	-135 968	-135 968
Jääkmaksumus	9 170	727 434	736 604
Amortisatsioonikulu	0	-34 536	-34 536
31.12.2019			
Soetusmaksumus	9 170	863 402	872 572
Akumuleeritud kulum	0	-170 504	-170 504
Jääkmaksumus	9 170	692 898	702 068
Amortisatsioonikulu	0	-34 536	-34 536
31.12.2020			
Soetusmaksumus	9 170	863 402	872 572
Akumuleeritud kulum	0	-205 040	-205 040
Jääkmaksumus	9 170	658 362	667 532

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	90 162	84 124
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	24 716	21 247

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		
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
Amortisatsioonikulu	-23 017		-23 017	-23 017
31.12.2019				
Soetusmaksumus	115 083		115 083	115 083
Akumuleeritud kulum	-61 733		-61 733	-61 733
Jääkmaksumus	53 350		53 350	53 350
Ostud ja parendused		3 727	3 727	3 727
Muud ostud ja parendused		3 727	3 727	3 727
Amortisatsioonikulu	-7 313	-435	-7 748	-7 748
31.12.2020				
Soetusmaksumus	115 083	3 727	118 810	118 810
Akumuleeritud kulum	-69 046	-435	-69 481	-69 481
Jääkmaksumus	46 037	3 292	49 329	49 329

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Swedbank AS	356 084	35 164	320 920		2,6%	EUR	20.01.2025
Fertiilsuse Keskus OÜ	320 000	0	320 000		1%	EUR	30.01.2022
Tähe Erakliinik OÜ	5 000	5 000	0		1%	EUR	21.12.2020
Pikaajalised võlakirjad kokku	681 084	40 164	640 920				
Laenukohustised kokku	681 084	40 164	640 920				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	389 844	33 761	356 083		2,6%		20.01.2025
Fertiilsuse Keskus OÜ	320 000	0	320 000		1%		30.01.2022
Tähe Erakliinik OÜ	30 000	30 000	0		1%		21.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	739 844	63 761	676 083				
Laenukohustised kokku	739 844	63 761	676 083				

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	33 118	27 267
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	8 279	6 817
Kokku tingimuslikud kohustised	41 397	34 084

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Formosus Capital osaühingul ei ole töötajaid.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	320 271	320 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 009	30 000

Laenud

2020	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Fertiilsuse Keskus OÜ	0	2 929	1%	EUR	30.01.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tähe Erakliinik OÜ	25 000	250	1%	EUR	21.12.2020

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Fertiilsuse Keskus OÜ	12 032	3 320	1%	30.01.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Tähe Erakliinik OÜ	10 000	400	1%	21.12.2020

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2021

Formosus Capital OÜ (registrikood: 12746975) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DENISS SÕRITSA	Juhatuse liige	29.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 084
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 563
Kokku	41 647
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	41 397
Kokku	41 647

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 084
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 563
Kokku	41 647
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	41 397
Kokku	41 647

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	97766	100.00%	Jah

Sidevahendid

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