

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Formosus Capital OÜ

registrikood: 12746975

tänavanimi ja maja number: Sangla tn 46

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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 Kapitalirent	9
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Formosus Capital OÜ on renditeenust osutav ettevõtte.

2023. aastal osutati renditeenust kolmele firmale. Aruandeaasta müügitulu oli 114,8 tuhat eurot. 2023. aasta lõpetati kahjumiga.

Aruandeaastal suurendati täiendavat reservkapitali omaniku antud pikaajalise laenu arvelt äriseadustikus nõutava netovara tagamiseks ning osaühingu kahjumi katmiseks.

Peamised finantssuhtarvud:

Nimetus	2023	2022
Likviidsuskordaja	0,2	0,4
Varade tootlus ROA (%)	-11,8	-6,9
Omakapitali tootlus ROE (%)	-615,7	-405,6

Suhtarvude leidmisel kasutatud valemid:

Likviidsuskordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

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

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

2024. aastal jätkatakse renditeenuse osutamist.

Formosus Capital OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 234	21 754	
Nõuded ja ettemaksed	16 840	19 666	
Nõuded ostjate vastu	10 692	11 112	
Ettemaksed	6 148	8 554	
Kokku käibevarad	24 074	41 420	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	563 923	598 459	3
Materiaalsed põhivarad	429 709	487 738	4
Kokku põhivarad	993 632	1 086 197	
Kokku varad	1 017 706	1 127 617	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	50 773	86 561	7
Võlad ja ettemaksed	46 634	30 188	
Võlad tarnijatele	10 927	10 093	
Maksuvõlad	2 684	2 525	2
Muud võlad	22 148	6 695	
Muud saadud ettemaksed	10 875	10 875	
Kokku lühiajalised kohustised	97 407	116 749	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	900 847	991 645	7
Kokku pikaajalised kohustised	900 847	991 645	
Kokku kohustised	998 254	1 108 394	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	136 723	94 692	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-119 771	-77 969	
Kokku omakapital	19 452	19 223	
Kokku kohustised ja omakapital	1 017 706	1 127 617	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	114 759	119 335	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-30 133	-36 861	
Mitmesugused tegevuskulud	-80 428	-64 120	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-92 565	-77 142	3,4
Ärikasum (kahjum)	-88 367	-58 788	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-31 404	-19 182	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-119 771	-77 969	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-119 771	-77 969	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Formosus Capital OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist.

Kasumiaruande koostamisel lähtutakse raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemist nr.1.

Ettevõtte koostab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande.

Koostatud aruande perioodiks on 01.01.2023-31.12.2023. Aruanne on koostatud eurodes.

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 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. Õiglase väärtuse leidmiseks kuluv rahaline ja ajaline kulu ei too kaasa selle tulemusena saadavat kasu.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud 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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5-10

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%.

2023. aastal oli 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)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	799	640
Erisoodustuse tulumaks	711	711
Sotsiaalmaks	1 174	1 174
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 684	2 525

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	9 170	863 402	872 572
Akumuleeritud kulum	0	-239 576	-239 576
Jääkmaksumus	9 170	623 826	632 996
Amortisatsioonikulu	0	-34 537	-34 537
31.12.2022			
Soetusmaksumus	9 170	863 402	872 572
Akumuleeritud kulum	0	-274 113	-274 113
Jääkmaksumus	9 170	589 289	598 459
Amortisatsioonikulu	0	-34 536	-34 536
31.12.2023			
Soetusmaksumus	9 170	863 402	872 572
Akumuleeritud kulum	0	-308 649	-308 649
Jääkmaksumus	9 170	554 753	563 923

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	96 863	94 510
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	31 929	38 350

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2021				
Soetusmaksumus	323 758	3 727	327 485	327 485
Akumuleeritud kulum	-76 608	-1 180	-77 788	-77 788
Jääkmaksumus	247 150	2 547	249 697	249 697
Ostud ja parendused	280 646	0	280 646	280 646
Muud ostud ja parendused	280 646	0	280 646	280 646
Amortisatsioonikulu	-41 860	-745	-42 605	-42 605
31.12.2022				
Soetusmaksumus	604 404	3 727	608 131	608 131
Akumuleeritud kulum	-118 468	-1 925	-120 393	-120 393
Jääkmaksumus	485 936	1 802	487 738	487 738
Amortisatsioonikulu	-57 283	-746	-58 029	-58 029
31.12.2023				
Soetusmaksumus	604 404	3 727	608 131	608 131
Akumuleeritud kulum	-175 751	-2 671	-178 422	-178 422
Jääkmaksumus	428 653	1 056	429 709	429 709

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
SEB Liising AS	58 165	25 290	32 875	2,0%+3 kuu EURIBOR	EUR	08.02.2026
Swedbank Liising AS	76 052	11 693	64 359	1,89%+6 kuu EURIBOR	EUR	15.05.2027
Swedbank Liising AS	57 403	13 790	43 613	1,89%+6 kuu EURIBOR	EUR	15.11.2027
Kapitalirendikohustised kokku	191 620	50 773	140 847			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
SEB Liising AS	85 224	24 786	60 438	2,0%+3 kuu EURIBOR	EUR	08.02.2026
Swedbank Liising AS	87 526	11 474	76 052	1,89%+6 kuu EURIBOR	EUR	15.05.2027
Swedbank Liising AS	70 638	13 235	57 403	1,89%+6 kuu EURIBOR	EUR	15.11.2027
Kapitalirendikohustised kokku	243 388	49 495	193 893			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	416 026	468 950
Kokku	416 026	468 950

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	96 863	94 510	
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
12 kuu jooksul	100 299	96 863	
1-5 aasta jooksul	149 780	113 741	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	563 923	598 459	3
Kokku	563 923	598 459	

Ettevõtte rendib kolmele ettevõttele kinnisvara.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrendikulu	12 185	10 686	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
12 kuu jooksul	11 807	11 960	
1-5 aasta jooksul	17 204	29 011	

Ettevõtte rendib liisinglepingu alusel sõiduauto.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtja	692 000	0	692 000		1-3%	EUR	08.11.2027	9
Seotud osapool	18 000	0	18 000		2%	EUR	14.03.2026	9
Seotud osapool	50 000	0	50 000		2%	EUR	25.01.2026	9
Pikaajalised laenud kokku	760 000	0	760 000					
Kapitalirendikohustised kokku	191 620	50 773	140 847					5
Laenukohustised kokku	951 620	50 773	900 847					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank	284 818	37 066	247 752		2,6%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	20.01.2025	
Emaettevõtja	482 000	0	482 000		1-3%	EUR	08.11.2027	9
Seotud osapool	18 000	0	18 000		2%	EUR	14.03.2026	9
Seotud osapool	50 000	0	50 000		2%	EUR	25.01.2026	9
Pikaajalised laenud kokku	834 818	37 066	797 752					
Kapitalirendikohustised kokku	243 388	49 495	193 893					5
Laenukohustised kokku	1 078 206	86 561	991 645					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	9 170	9 170
Ehitised	563 923	589 289
Kokku	573 093	598 459

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud aruandeaastal töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Fertiilsuse Keskus OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	19 328	5 335	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	720	360	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 000	1 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	22 048	6 695	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	692 000	482 000	7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 000	18 000	7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000	50 000	7
Kokku laenukohustised	760 000	550 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	302 000	180 000	0	482 000	5 335	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 000	0	0	18 000	360	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000	0	0	50 000	1 000	
Kokku laenukohustised	370 000	180 000	0	550 000	6 695	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	482 000	330 000	120 000	692 000	13 993	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	18 000	0	0	18 000	360	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	50 000	0	0	50 000	1 000	
Kokku laenukohustised	550 000	330 000	120 000	760 000	15 353	

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	165 837	165 837	15.11.2027
Kokku saadud garantiid/tagatised	165 837	165 837	

Aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei arvestatud.

Seotud osapooltelt on saadud laenu intressiga 1-3% aastas tagastamata laenu osalt.

Emaettevõtja garanteerib liisingulepingutest tulenevate kohustuste täitmist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2024

Formosus Capital OÜ (registrikood: 12746975) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DENISS SÕRITSA	Juhatuse liige	04.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-119 771
Kokku	-119 771
Katmine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	-119 771
Kokku	-119 771

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-119 771
Kokku	-119 771
Katmine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	-119 771
Kokku	-119 771

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	114759	100.00%	Jah