

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Fugger OÜ

registrikood: 14415325

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Laki tn 19

postisihthnumber: 12915

e-posti aadress: fuggerest@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Laenunõuded	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Muud äritulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Fugger OÜ on 25.01.2018 loodud pereettevõtte, mille tegevusalaks on investeringud kinnisvarasse, omandatud ärihoonete välja üürimine ja igapäevane haldamine.

2023. aastal keskendus ettevõtte olemasolevate ärikinnisvara investeringute juhtimisele ja parendamisele. Aasta jooksul investeeriti ettevõtte portfelli kuuluvate hoonete edasisse parendusse 35 657 eurot (aasta varem 48 582 eurot).

Jätkuvalt tegeletakse ka täiendavate rahavooliste ärikinnisvara investeerimisvõimaluste aktiivse otsimisega. Investeringute tegemisel kasutatakse turu parimaid eksperte ja põhjalikke finantsmudeleid.

Äritegevuses kasutatakse investeringute tegemisel ka pangalaene. Ettevõtte on täitnud kõik võetud kohustused ja eritingimused tähtaegselt ning võlgnevusi koostööpartneritele ei ole esinenud.

Juhtkonnale aruandeaastal tasu ei makstud, puudusid ka palgalised töötajad. Allhanke korras on vajalikud teenused sisse ostetud erinevatelt professionaalsetelt koostööpartneritelt.

Ettevõtte juhatus hindab ettevõtte majandustegevust jätkusuutlikuks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 260	8 019	
Finantsinvesteeringud	15 503	21 786	
Nõuded ja ettemaksed	11 578	10 980	
Nõuded ostjate vastu	10 098	10 109	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	274	
Muud nõuded	883	0	
Ettemaksed	597	597	
Kokku käibevarad	34 341	40 785	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	100 000	0	
Laenunõuded	100 000	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 110 000	1 040 000	3
Materiaalsed põhivarad	48 829	50 583	4
Kokku põhivarad	1 258 829	1 090 583	
Kokku varad	1 293 170	1 131 368	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 433	216 010	5
Võlad ja ettemaksed	89 515	61 891	
Võlad tarnijatele	6 809	8 558	
Maksuvõlad	744	0	
Muud võlad	311	45 630	
Muud saadud ettemaksed	81 651	7 703	
Kokku lühiajalised kohustised	108 948	277 901	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	471 421	233 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	471 421	233 000	
Kokku kohustised	580 369	510 901	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	617 967	452 005	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 334	165 962	
Kokku omakapital	712 801	620 467	
Kokku kohustised ja omakapital	1 293 170	1 131 368	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	149 585	123 121	
Muud äritulud	38 378	124 240	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 318	-45 597	
Mitmesugused tegevuskulud	-19 433	-10 979	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 754	-1 024	4
Muud ärikulud	-771	-419	
Ärikasum (kahjum)	123 687	189 342	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-2 225	-292	
Intressitulud	947	1	
Intressikulud	-30 075	-23 089	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	92 334	165 962	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 334	165 962	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fugger OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15) alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone, hoone mõtteline osa, korteriomand), mida Fugger OÜ 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 soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 €.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivara amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmeid	3-30 aastat
Rajatised	10-30 aastat
Muud varad	5-10 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Sihtfinantseerimine

Tegevuskulude või / ja põhivara soetamiseks saadud sihtfinantseerimine kajastatakse tuluna sihtfinantseeringu laekumisel.

Sihtfinantseeringuga kaetud kulud ja põhivara soetamine kajastatakse tekkepõhiselt.

Saadud sihtfinantseerimine võetakse tuluna üles toetuse saamise hetkel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale puudub osaühingul reservkapital.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2024.a. netodividendidena välja maksta eelmise kolme kalendriaasta (2021-2023) keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osalistena käsitletakse:

- a. olulise osalusega omanikke
- b. tegevjuhtkonda
- c. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	1 - 5 aasta jooksul	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teinemaa Invest OÜ	100 000	100 000	euro	31.12.2028
Laenunõuded	100 000	100 000		

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	870 000
Ostud ja parendused	47 160
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	122 840
31.12.2022	1 040 000
Ostud ja parendused	34 784
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	35 216
31.12.2023	1 110 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	147 872	118 491
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-43 192	-47 019

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Ehitised	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	51 607	51 607
Akumuleeritud kulum	-1 024	-1 024
Jääkmaksumus	50 583	50 583
Amortisatsioonikulu	-1 754	-1 754
31.12.2023		
Soetusmaksumus	51 607	51 607
Akumuleeritud kulum	-2 778	-2 778
Jääkmaksumus	48 829	48 829

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
AS LHV pank	490 854	19 433	471 421		euro	28.04.2028
Pikaajalised laenud kokku	490 854	19 433	471 421			
Laenukohustised kokku	490 854	19 433	471 421			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
AS LHV pank	216 010	216 010			euro	28.04.2023
Teinemaa Invest OÜ	233 000		233 000		euro	29.04.2024
Pikaajalised laenud kokku	449 010	216 010	233 000			
Laenukohustised kokku	449 010	216 010	233 000			

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	35 216	122 840
Tulu sihtfinantseerimisest	2 234	725
Muud	928	675
Kokku muud äritulud	38 378	124 240

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	100 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 000	0
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	0	233 000
Kokku laenukohustised	0	233 000

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	0	100 000	0	100 000	883
Kokku antud laenud	0	100 000	0	100 000	883

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	223 000	10 000	0	233 000	13 432
Kokku laenukohustised	223 000	10 000	0	233 000	13 432

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	233 000	0	233 000	0	11 476
Kokku laenukohustised	233 000	0	233 000	0	11 476

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Fugger OÜ (registrikood: 14415325) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNIS TEINEMAA	Juhatuse liige	30.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	617 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 334
Kokku	710 301
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	710 301
Kokku	710 301

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	617 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 334
Kokku	710 301
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	710 301
Kokku	710 301

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	147872	98.85%	Jah
Elektrienergia müük	35141	1712	1.14%	Ei