

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: FI Arendused OÜ

registrikood: 12642258

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,
Valukoja tn 8/1

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 51926218

e-posti aadress: contact@futureinvest.info

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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

FI Arendused OÜ soetas 2023.aastal Tähe 10 kinnistu arenduse eesmärgil. Lisaks sõlmiti 2023.aastal võlaõiguslik leping Kõrveküla kinnistute ostuks.

2023.aastal osteti 100% osalus ettevõttes Tehnopargi5 OÜ.

FI Arendused OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2023. aasta raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu vara, kohustisi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea Eesti Finantsaruandluse standarditest tulenevaid nõudeid.

Vara ja kohustisi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist, need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamiskuupäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	135 001	411 831	
Nõuded ja ettemaksed	625 079	2 041 842	2
Varud	471 794	0	
Kokku käibevarad	1 231 874	2 453 673	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 750	1 250	3
Nõuded ja ettemaksed	2 196 597	497 597	2
Kokku põhivarad	2 200 347	498 847	
Kokku varad	3 432 221	2 952 520	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 291	350 000	4
Võlad ja ettemaksed	19 540	29 192	5
Kokku lühiajalised kohustised	34 831	379 192	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	551 090	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	551 090	0	
Kokku kohustised	585 921	379 192	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 570 828	1 640 678	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	272 972	930 150	
Kokku omakapital	2 846 300	2 573 328	
Kokku kohustised ja omakapital	3 432 221	2 952 520	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	6 512	138 767	7
Muud äritulud	0	1 236 299	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 294	-16 206	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 971	-513 319	
Muud ärikulud	0	-98	
Ärikasum (kahjum)	-12 753	845 443	
Intressitulud	300 350	148 310	
Intressikulud	-14 625	-38 676	
Muud finantstulud ja -kulud	0	73	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	272 972	955 150	
Tulumaks	0	-25 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	272 972	930 150	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FI Arendused OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus konsolideerimata aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtja on ettevõtja, mille üle emaettevõtte omab valitsevat mõju ehk kontrolli. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu juhul, kui emaettevõtja omab ettevõtjas rohkem kui 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle emaettevõtte omab valitsevat mõju ehk kontrolli kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringut tütarettevõtjasse ja sidusettevõtjasse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse vajadusel investeeringu väärtuse languse allahindlustega. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud on varad, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse soetusmaksumuse. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusse kajastatakse aruandeaasta kuluna.

Rendid

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

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad jm lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste kohustustena kajastatakse kohustusi, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Kõiki muid kohustusi kajastatakse pikaajaliste kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 1. jaanuar 2018 hakkas Eestis kehtima seaduse muudatus, mis lubab rakendada dividendidele 14%-list maksumäära. Seda soodustust saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga, st 14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta jaotatud kasumi summale ning kõik, mis sellest üle ulatub maksustatakse määraga 20%. Eraisikutele on maksumäär endiselt 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju. Seotud osapoolteks loetakse tegevjuhtkonda ning olulise osalusega eraisikust omanikke nende lähisugulasi ning nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	71	71	0
Ostjatelt laekumata arved	71	71	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 022	1 022	0
Laenunõuded	2 318 597	122 000	2 196 597
Muud nõuded	501 986	501 986	0
Intressinõuded	501 986	501 986	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 821 676	625 079	2 196 597

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	451	451	0
Ostjatelt laekumata arved	451	451	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	240	240	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	901	901	0
Laenunõuded	2 321 597	1 824 000	497 597
Muud nõuded	216 224	216 224	0
Intressinõuded	216 224	216 224	0
Ettemaksed	26	26	0
Muud makstud ettemaksed	26	26	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 539 439	2 041 842	497 597

Laenunõuded sisaldavad antud lõhi- ja pikaajalisi laene seotud- ja muudele osapooltele tähtaegadega kuni 31.12.2025 ja intressimääradega 3%-15%.

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 500	0
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 250	1 250
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 750	1 250

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1	450 000	0	450 000	0	3%	EUR	08.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	450 000	0	450 000	0			
Kapitalirendikohustised kokku	116 381	15 291	101 090	0			
Laenukohustised kokku	566 381	15 291	551 090	0			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 1	350 000	350 000			3%	EUR	01.09.2023
Lühiajalised laenud kokku	350 000	350 000					
Laenukohustised kokku	350 000	350 000					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 498	4 498
Muud võlad	15 042	15 042
Intressivõlad	15 042	15 042
Kokku võlad ja ettemaksed	19 540	19 540
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	489	489
Maksuvõlad	25 000	25 000
Muud võlad	3 696	3 696
Intressivõlad	3 696	3 696
Saadud ettemaksed	7	7
Muud saadud ettemaksed	7	7
Kokku võlad ja ettemaksed	29 192	29 192

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 275 040	2 056 662
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	568 760	514 166
Kokku tingimuslikud kohustised	2 843 800	2 570 828

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 512	138 767
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 512	138 767
Kokku müügitulu	6 512	138 767
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu kinnisvarainvesteeringult	0	87 050
Muud teenused	6 512	51 717
Kokku müügitulu	6 512	138 767

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil töötajaid ei palgatud.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Future Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	24 629	171 274
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	580 984	2 286 811

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	80 335	80 335
Kokku nõuded ja ettemaksed	685 948	2 538 420
Laenukohustised		
Sidusettevõttjad	0	350 000
Kokku laenukohustised	0	350 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	107	0
Sidusettevõttjad	15 042	3 696
Kokku võlad ja ettemaksed	15 149	3 696

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	159 397	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 965 200	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 124 597	0
Laenukohustised		
Sidusettevõttjad	450 000	0
Kokku laenukohustised	450 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	159 397	0	0	159 397	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	381 200	1 709 000	0	2 090 200	144 490
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	72 000	0	0	72 000	0
Kokku antud laenud	612 597	1 709 000	0	2 321 597	144 490

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	159 397	0	0	159 397	12 752
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 090 200	20 000	-33 000	2 077 200	280 626
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	72 000	0	0	72 000	0
Kokku antud laenud	2 321 597	20 000	-33 000	2 308 597	293 378

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	0	350 000	0	350 000	3 696
Kokku laenukohustised	0	350 000	0	350 000	3 696

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	350 000	100 000	0	450 000	11 346
Kokku laenukohustised	350 000	100 000	0	450 000	11 346

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	0	420	0	0	854	0
Kokku müüdud	0	420	0	0	854	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	2 483	0	0	3 871	0
Sidusettevõtjad	0	0	0	0	5 568	0
Kokku ostetud	0	2 483	0	0	9 439	0

2023.aastal juhatuse tasu ei määratud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.07.2024

FI Arendused OÜ (registrikood: 12642258) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANAR ASOR	Juhatuse liige	11.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FI Arendused OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud FI Arendused OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt FI Arendused OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeaudiitori number 167

Baker Tilly Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 84

Järve tn 2, Tallinn, Harju maakond, 11314

12.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

FI Arendused OÜ (registrikood: 12642258) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	12.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 570 828
Aruandeaasta kasum (kahjum)	272 972
Kokku	2 843 800
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 843 800
Kokku	2 843 800

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 570 828
Aruandeaasta kasum (kahjum)	272 972
Kokku	2 843 800
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 843 800
Kokku	2 843 800

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6512	100.00%	Jah