

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** OÜ Fortuuna Arendus

**registrikood:** 11223453

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,  
Lõõtsa tn 8a

**postisihthnumber:** 11415

**e-posti aadress:** office@youroffice.ee

## 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 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 |
| Lisa 10 Negatiivne käibekapital          | 11 |
| Aruande allkirjad                        | 12 |
| Vandeaudiitori aruanne                   | 13 |

## Tegevusaruanne

OÜ Fortuuna Arendus on asutatud 21.02.2006. Tegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201).

Lõppenud majandusaastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid. Nimetatud väljaminekuid pole kavandatud ka käesoleval majandusaastal.

Osaühingu juhatuse on üheliikmeline ning aruandeaastal juhatuse liikmele tasusid ei arvestatud.

Osaühingu majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Olulisi keskkonnavalasid ja sotsiaalseid mõjusid Osaühingu tegevusega majandusaastal ei kaasnenud.

Valutakursside muutumine ei avaldanud Osaühingu tegevusele mõju, sest kõik arveldused toimusid eurodes.

Peamised finantssuhtarvud 31.12.2023 olid järgmised:

|                                   | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Käibe puhasrentaablus             | 60,9%      | 81,7%      |
| Omakapitali puhasrentaablus (ROE) | 7,7%       | 12,4%      |
| Koguvara rentaablus (ROA)         | 4,8%       | 9,9%       |

Käibe puhasrentaablus = puhaskasum/müügitulu\*100%

Omakapitali puhasrentaablus (ROE) = puhaskasum/keskmine omakapital\*100%

Koguvara rentaablus (ROA) = puhaskasum/varade keskmine maksumus\*100%

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 175 729          | 44 906           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 959 662          | 815 578          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 135 391</b> | <b>860 484</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 45 256           | 44 160           | 3       |
| Finantsinvesteeringud                        | 306 311          | 292 128          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 033 931        | 1 354 170        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 385 498</b> | <b>1 690 458</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 520 889</b> | <b>2 550 942</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 520 000        | 700 000          | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 31 300           | 27 115           | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 551 300</b> | <b>727 115</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 551 300</b> | <b>727 115</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 5 112            | 5 112            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Muud reservid                                | 2 600            | 2 600            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 815 859        | 1 602 911        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 145 762          | 212 948          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 969 589</b> | <b>1 823 827</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>3 520 889</b> | <b>2 550 942</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 239 200        | 260 650        | 7       |
| Muud äritulud                               | 0              | 5 112          |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -21 387        | -22 849        |         |
| Tööjõukulud                                 | -72 000        | -96 000        | 8       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>145 813</b> | <b>146 913</b> |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 1 096          | 33 107         | 3       |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 14 183         | 12 816         |         |
| Intressitulud                               | 74 994         | 29 180         |         |
| Intressikulud                               | -90 324        | -9 068         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>145 762</b> | <b>212 948</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>145 762</b> | <b>212 948</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Fortuuna Arendus OÜ 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kirjel „raha“ kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid. Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud on osalus ettevõtetes, mis on alla 20% osalusega. Finantsinvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtuses, mille aluseks on võetud kapitaliosaluse meetod.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtja tegevust ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütar- ja sidusettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütar- ja sidusettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- ja sidusettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o. omandatud netovara) arvele nende õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Edasi kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui investeerija 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. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allhindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tulestisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel

kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või äriühingul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### 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 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. 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. Tulumaksu tasumise kohustus 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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- Emaettevõtte, tütarettevõtte, sidusettevõtte ja teised osaühinguga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad.
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud.
- Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 239 200          | 239 200                           | 0                   | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved         | 239 200          | 239 200                           | 0                   | 0           |
| Laenunõuded                       | 2 417 292        | 383 361                           | 2 033 931           | 0           |
| Muud nõuded                       | 337 101          | 337 101                           | 0                   | 0           |
| Intressinõuded                    | 271 821          | 271 821                           | 0                   | 0           |
| Viitlaekumised                    | 65 280           | 65 280                            | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>2 993 593</b> | <b>959 662</b>                    | <b>2 033 931</b>    | <b>0</b>    |

  

|                                   | 31.12.2022       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 69 335           | 69 335                            | 0                   | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved         | 69 335           | 69 335                            | 0                   | 0           |
| Laenunõuded                       | 1 691 532        | 337 362                           | 1 354 170           | 0           |
| Muud nõuded                       | 408 881          | 408 881                           | 0                   | 0           |
| Intressinõuded                    | 198 840          | 198 840                           | 0                   | 0           |
| Viitlaekumised                    | 210 041          | 210 041                           | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>2 169 748</b> | <b>815 578</b>                    | <b>1 354 170</b>    | <b>0</b>    |

Laenunõuded on tähtajaga 2024-2029, intressimääraga 2-5%+6 kuu euribor, alusvaluuta EUR.

## Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023 |                        |            |                                                      |                   |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                                       | Osaluse määra (%) |            |
|                                                              |                        |            |                                                      | 31.12.2022        | 31.12.2023 |
| 14359532                                                     | Masina Holding OÜ      | Eesti      | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 23                | 23         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |                                        |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2022 | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2023 |
| Masina Holding OÜ                                              | 44 160     | 1 096                                  | 45 256     |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 44 160     | 1 096                                  | 45 256     |

Kapitaliosaluse kasum 2022. aastal oli 33 107 eurot.

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| AS LHV Pank                      | 1 520 000  | 1 520 000                        |                     |             | Euribor + 5% | EUR         | 28.06.2024  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 1 520 000  | 1 520 000                        |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 520 000  | 1 520 000                        |                     |             |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| AS LHV Pank                      | 700 000    | 700 000                          |                     |             | Euribor + 5% | EUR         | 28.09.2023  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 700 000    | 700 000                          |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 700 000    | 700 000                          |                     |             |              |             |             |

Pangalaenu tagatiseks on omaniku käendus (seisuga 31.12.2022 sama).

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 20 555        | 20 555                           | 0                   | 0           |
| Muud võlad                       | 10 745        | 10 745                           | 0                   | 0           |
| Muud viitvõlad                   | 10 745        | 10 745                           | 0                   | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>31 300</b> | <b>31 300</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |
|                                  |               |                                  |                     |             |
|                                  | 31.12.2022    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 16 370        | 16 370                           | 0                   | 0           |
| Muud võlad                       | 10 745        | 10 745                           | 0                   | 0           |
| Muud viitvõlad                   | 10 745        | 10 745                           | 0                   | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>27 115</b> | <b>27 115</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

## Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 1 569 297        | 1 452 687        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 392 324          | 363 172          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>1 961 621</b> | <b>1 815 859</b> |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                                      | 2023           | 2022           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |                |                |
| Malta                                                | 20 000         | 30 000         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>           | <b>20 000</b>  | <b>30 000</b>  |
| Müük väljapoole Euroopa Liidu riike                  |                |                |
| Araabia Ühendemiraadid                               | 219 200        | 230 650        |
| <b>Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku</b>    | <b>219 200</b> | <b>230 650</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>239 200</b> | <b>260 650</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |                |                |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 239 200        | 260 650        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>239 200</b> | <b>260 650</b> |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2023          | 2022          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 72 000        | 96 000        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>72 000</b> | <b>96 000</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 1             |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |            |            |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 108 561    | 59 381     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 101 044    | 99 832     |

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>209 605</b> | <b>159 213</b> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2021     | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 49 220         | 0              | 0                          | 49 220         | 2 461                       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 213 825        | 205 628        | 326 155                    | 93 298         | 1 212                       |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>263 045</b> | <b>205 628</b> | <b>326 155</b>             | <b>142 518</b> | <b>3 673</b>                |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2022     | Antud laenud  | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 49 220         | 46 000        | 95 220         | 3 179                       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 93 298         | 0             | 93 298         | 1 212                       |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>142 518</b> | <b>46 000</b> | <b>188 518</b> | <b>4 391</b>                |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2023         | 2022         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                                                                  | Teenused     | Teenused     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 9 006        | 6 588        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>9 006</b> | <b>6 588</b> |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu makstud 2023. ja 2022. aastal ei ole.

## Lisa 10 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2023 ületavad lühiajalised kohustised käibevara 415 909 euro võrra. Antud asjaolu on tingitud pangalaenu tähtaja saabumisest 2024. aastal. Bilansipäevajärgselt on pangalaenu tähtaega pikendatud 28. juunini 2025.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.10.2024

OÜ Fortuuna Arendus (registrikood: 11223453) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                     |                    |                      |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi  | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| MIRJAM-MARI MARASTU | Juhatuse liige     | 07.10.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Fortuuna Arendus osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Fortuuna Arendus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

## 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) Mõõdunud 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 asjaspepuutuvaid 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 OÜ Fortuuna Arendus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

07. oktoober 2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Fortuuna Arendus (registrikood: 11223453) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ROLAND KAUROV      | Vandeaudiitor      | 07.10.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 815 859        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 145 762          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 961 621</b> |

# Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 239200          | 100.00%     | Jah            |