

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Formosus Capital OÜ

registrikood: 12746975

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sangla tn 46
postisihthnumber: 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 Laenukohustised	10
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Formosus Capital OÜ on renditeenust osutav ettevõte.

2024. aastal osutati renditeenust kolmele firmale.

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

2025. aastal jätkatakse renditeenuse osutamist.

Formosus Capital OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	304	7 234
Nõuded ja ettemaksed	13 074	16 840
Nõuded ostjate vastu	9 079	10 692
Ettemaksed	3 995	6 148
Kokku käibevarad	13 378	24 074
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	529 387	563 923
Materiaalsed põhivarad	377 668	429 709
Kokku põhivarad	907 055	993 632
Kokku varad	920 433	1 017 706
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	52 093	50 773
Võlad ja ettemaksed	62 619	46 634
Võlad tarnijatele	8 174	10 927
Maksuvõlad	3 186	2 684
Muud võlad	40 384	22 148
Muud saadud ettemaksed	10 875	10 875
Kokku lühiajalised kohustised	114 712	97 407
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	793 431	900 847
Kokku pikaajalised kohustised	793 431	900 847
Kokku kohustised	908 143	998 254
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Muud reservid	116 953	136 723
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-107 163	-119 771
Kokku omakapital	12 290	19 452
Kokku kohustised ja omakapital	920 433	1 017 706

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	115 724	114 759
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-24 244	-30 133
Mitmesugused tegevuskulud	-77 819	-80 428
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-92 880	-92 565
Ärikasum (kahjum)	-79 219	-88 367
Intressikulud	-27 944	-31 404
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-107 163	-119 771
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-107 163	-119 771

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Formosus Capital OÜ 2024. 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.

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 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

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.

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)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 457	799
Erisoodustuse tulumaks	653	711
Sotsiaalmaks	1 076	1 174
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 186	2 684

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-34 536	-34 536
31.12.2024			
Soetusmaksumus	9 170	863 402	872 572
Akumuleeritud kulum		-343 185	-343 185
Jääkmaksumus	9 170	520 217	529 387

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	115 724	96 863
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	24 243	31 929

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		
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
Ostud ja parendused		6 303	6 303	6 303
Amortisatsioonikulu	-57 283	-1 061	-58 344	-58 344
31.12.2024				
Soetusmaksumus	604 404	10 031	614 435	614 435
Akumuleeritud kulum	-233 034	-3 733	-236 767	-236 767
Jääkmaksumus	371 370	6 298	377 668	377 668

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
SEB Liising AS	30 553	25 809	4 744	2,0%+3 kuu EURIBOR	EUR	08.02.2026
Swedbank Liising AS	64 358	11 916	52 442	1,89%+6 kuu EURIBOR	EUR	15.05.2027
Swedbank Liising AS	43 613	14 368	29 245	1,89%+6 kuu EURIBOR	EUR	15.11.2027
Kapitalirendikohustised kokku	138 524	52 093	86 431			

	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			

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtja	639 000		639 000		1-3%	EUR	08.11.2027
Seotud osapool	18 000		18 000		2%	EUR	14.03.2026
Seotud osapool	50 000		50 000		2%	EUR	25.01.2026
Pikaajalised laenud kokku	707 000		707 000				
Kapitalirendikohustised kokku	138 524	52 093	86 431				
Laenukohustised kokku	845 524	52 093	793 431				

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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2024	31.12.2023
Maa	9 170	9 170
Ehitised	563 923	563 923
Kokku	573 093	573 093

Lisa 7 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	36 304	19 328
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 080	720
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 000	2 000
Kokku võlad ja ettemaksed	40 384	22 048

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	639 000	692 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 000	18 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000	50 000
Kokku laenukohustised	707 000	760 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
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 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	550 000	330 000	120 000	760 000	15 353
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	692 000	47 000	100 000	639 000	16 976
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	760 000	47 000	100 000	707 000	18 336

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2025

Formosus Capital OÜ (registrikood: 12746975) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DENISS SÕRITSA	Juhatuse liige	30.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-107 163
Kokku	-107 163

Kahjumi katmise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-107 163
Kokku	-107 163

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	115724	100.00%	Jah