

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi: Osaühing Fortuna Invest

registrikood: 10904228

tänava/talu nimi, Vana-Viru 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6444564

e-posti aadress: doris.strus@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Fortuna Invest Osaühing (edaspidi nimetatud ka Osaühing) registreeriti äriregistris 01.11.2002.a. Osaühingu osakapital on 40 000 krooni.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara üürile andmine (EMTAK 68201).

Aruandeaastal investeeringuid ei olnud.

Aruandeaastal Osaühingul töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused osteti sisse.

Osaühingu juhatus on 1-liikmeline.

Järgneval majandusaastal jätkatakse senist tegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Fortuna Invest OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

* raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

* raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Fortuna Invest OÜ finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid;

* kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

*Fortuna Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	11 844	45 550	2
Nõuded ja ettemaksed	26 371	192 917	3,4
Kokku käibevara	38 215	238 467	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 445 136	2 336 046	5
Kinnisvarainvesteeringud	9 701 541	9 996 708	6
Kokku põhivara	12 146 677	12 332 754	
Kokku varad	12 184 892	12 571 221	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	270 446	1 161 695	7
Võlad ja ettemaksed	46 998	83 943	8
Kokku lühiajalised kohustused	317 444	1 245 638	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 265 989	4 425 992	7,13
Kokku pikaajalised kohustused	5 265 989	4 425 992	
Kokku kohustused	5 583 433	5 671 630	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 855 591	3 153 022	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-298 132	3 702 569	
Kokku omakapital	6 601 459	6 899 591	
Kokku kohustused ja omakapital	12 184 892	12 571 221	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	544 130	5 927 410	10
Muud äritulud	11 654	60 799	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-168 950	-99 686	
Mitmesugused tegevuskulud	-129 637	-1 351 692	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-295 167	-295 167	6
Muud ärikulud	-54 765	-15 186	
Ärikasum (-kahjum)	-92 735	4 226 478	
Finantstulud ja -kulud	-205 397	-523 909	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-298 132	3 702 569	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-298 132	3 702 569	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-92 735	4 226 478	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	295 167	295 167	
Kokku korrigeerimised	295 167	295 167	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	166 546	7 038	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-928 194	-4 226 203	4,7,8
Kokku rahavood äritegevusest	-559 216	302 480	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	269 020	
Antud laenud	-92 858	-967 219	5
Laekunud intressid	481	61	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	78	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-92 377	-698 060	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 118 748	997 980	7
Saadud laenude tagasimaksed	-278 752	-1 531 613	7
Makstud intressid	-221 487	-255 028	12
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-269 020	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	618 509	-1 057 681	
Kokku rahavood	-33 084	-1 453 261	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	45 550	1 498 811	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-33 084	-1 453 261	
Valuutakursside muutuste mõju	-622	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 844	45 550	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	3 153 022	3 197 022
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			3 702 569	3 702 569
31.12.2008	40 000	4 000	6 855 591	6 899 591
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-298 132	-298 132
31.12.2009	40 000	4 000	6 557 459	6 601 459

Lisainformatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on lisas nr 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fortuna Invest OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringutena kajastab ettevõtte omandatud osalusi teistes äriühingutes, kui osalus on kuni 20%. Osalust kajastab ettevõtte bilansis soetusmaksumusena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Juhul kui ettevõtte 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. Edasiseid kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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 otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral. Lõpetamisest

tekinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber.

Kinnisvarainvesteeringu amortisatsioonimäär on 3%.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Aruandeperioodil 2009 oli kehtiv tulumaksumäär 21/79 väljamakstavalt netosummal.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on: emaettevõtte ning selle omanikud, osaühingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud. V.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.

Tulud

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

Tulu kaupade, sh kinnisvara, müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, votes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõikolulised omandiga seotud riskid on läinud müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, v.a. juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulud kaupade ja teenuste ostmisel kajastatakse teenuse osutaja arve esitamisel kas teenuse osutamise perioodi või siis arve esitamise kuupäeva järgi (kumb oli varasem).

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	11 844	45 550
Kokku raha	11 844	45 550

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	26 318	140 242
Muud nõuded	26 370	47 769
Ettemaksed	0	4 907
Kokku Nõuded ja ettemaksed	52 688	192 918

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 665	17 533
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 192	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 857	17 533

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	85 059	68 827
Pikaajalised nõuded	2 360 077	2 267 219
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	2 445 136	2 336 046

Osaühingu omanduses on 50% osaühingu Sammas Holding osadest. 31.12.2009. a. lõpetas sidusettevõtte Sammas Holding OÜ 32 464 kroonise kasumiga, millest Fortuna Invest OÜ kasum 1/2 ulatuses oli 16 232 krooni. Sidusettevõtte omakapital 31.12.2009.a. seisuga oli 170 118 krooni, mis teeb Fortuna Invest OÜ osaks sidusettevõtte omakapitalist 85 059 krooni.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	1 409 376	9 838 910	11 248 286
Akumuleeritud kulum	0	-956 411	-956 411
Jääkmaksumus	1 409 376	8 882 499	10 291 875
Amortisatsioonikulu	0	-295 167	-295 167
31.12.2008			
Soetusmaksumus	1 409 376	9 838 910	11 248 286
Akumuleeritud kulum	0	-1 251 578	-1 251 578
Jääkmaksumus	1 409 376	8 587 332	9 996 708
Amortisatsioonikulu	0	-295 167	-295 167
31.12.2009			
Soetusmaksumus	1 409 376	9 838 910	11 248 286
Akumuleeritud kulum	0	-1 546 745	-1 546 745
Jääkmaksumus	1 409 376	8 292 165	9 701 541

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	543 490	900 189
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-177 766	-108 502

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Danske Pank	224 336	224 336		
Tagatiseta võlakohustused	46 110	46 110		
Lühiajalised laenud kokku	270 446	270 446		
Pikaajalised laenud				
Sampopank	2 794 814		1 150 000	1 644 814
Pikaajalised laenud kokku	2 794 814		1 150 000	1 644 814
Muud laenukohustused				
Tagatiseta võlakohustused	1 118 748		1 118 748	
Laenud osanikult	1 352 426		1 352 426	
Muud laenukohustused kokku	2 471 174		2 471 174	
Laenukohustused kokku	5 536 434	270 446	3 621 174	1 644 814

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Danske Pank	162 000	162 000		
Tagatiseta võlakohustused	999 695	999 695		
Lühiajalised laenud kokku	1 161 695	1 161 695		
Pikaajalised laenud				
Sampopank	3 052 067		3 052 067	
Pikaajalised laenud kokku	3 052 067		3 052 067	
Muud laenukohustused				
Laenud osanikult	1 373 926		1 373 926	
Muud laenukohustused kokku	1 373 926		1 373 926	
Laenukohustused kokku	5 587 688	1 161 695	4 425 993	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	4 929 220	4 929 220
31.12.2008	5 102 833	5 102 833

Pikaajalistelt tagatiseta võlakohustustelt on arvestatud intressi 5% aastas.

Kinnisvarainvesteeringute soetamiseks võetud pikaajaliste investeerimislaenude tagatisteks on:

1. hüpoteegid Osaühingu Tallinnas asuvatele korteriomanditele, mille bilansiline jääkmaksumus oli 31.12.2009.a. seisuga 4 929 220 krooni. Hüpoteek on seatud Danske Panga kasuks.

2. hüpoteek sidusettevõtte korteriomandi ostuks võetud laenule, summas 1 300 000 krooni, Danske Panga kasuks.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	23 641	22 267
Maksuvõlad	5 857	17 533
Saadud ettemaksed	17 500	44 143
Kokku võlad ja ettemaksed	46 998	83 943

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009.a. moodustas 6 557 459 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 5 180 393 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 377 066 krooni. 2009. aastal osaühing dividendide ei jaotanud.		

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	407 448	860 183
Läti	136 682	66 830
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	544 130	927 013
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Araabia Ühendemiraadid	0	5 000 397
Kokku müük väljapoole Euroopa Liidu riike		5 000 397
Kokku müügitulu	544 130	5 927 410
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Renditulud	543 490	900 189
Haldus- ja kommunaaltulud	640	26 824
Vahendustasud	0	5 000 397
Kokku müügitulu	544 130	5 927 410

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

Raamatupidamiskohustuslasel ei olnud aruandeaastal töötajaid.

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	16 232	-290 020
Intressitulud	481	61
Intressikulud	-221 487	-255 028
Intressikulu laenudelt	-221 487	-255 028
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-623	78
Kokku finantstulud ja -kulud	-205 397	-544 909

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	2 360 077		2 267 219	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		1 352 426		1 373 926

Aruandeaastal ei ole juhtkonnale tasusid ega muid olulisi soodustusi arvestatud ega välja makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Fortuna Invest (registrikood: 10904228) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GIORGIO POZZI	Juhatuse liige	12.10.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 855 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-298 132
Kokku	6 557 459
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 557 459
Kokku	6 557 459

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 855 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-298 132
Kokku	6 557 459
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 557 459
Kokku	6 557 459
Juhatuse otsus: majandusaasta kahjum summas 298 132 krooni katta eelmiste perioodide kasumi arvelt.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	543490	99.88%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	640	0.12%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6444564
E-posti aadress	doris.strus@gmail.com