

FIDUS Kinnisvara OÜ

2007. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus:	01.jaanuar 2007
Aruandeaasta algus:	31.detsember 2007
Juriidiline aadress:	Krillimäe tee 1 Lubja küla, Viimsi vald Harjumaa, 74001 Eesti Vabariik
Äriregistri kood:	10894168
Telefon:	+ 372 609 2536 + 372 527 9005
Faks:	+ 372 609 2538

Majandusaasta aruandele lisatud
dokumendid:

- **osanike nimekiri**

SISUKORD

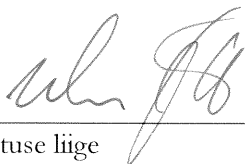
ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE (skeem 1)	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	10
LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	10
LISA 2 AKTSIAD JA VÄÄRTPABERID	13
LISA 3 NÕUDED JA ETTEMAKSED	13
LISA 4 MAKSUD	13
LISA 5 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD.....	13
LISA 6 TÜTAR- JA SIDUSETTEVÕTTED.....	14
LISA 7 MUUD LÜHI- JA PIKAAJALISED NÕUDED	15
LISA 8 MATERIAALNE PÕHIVARA	15
LISA 9 KASUTUSRENT.....	16
LISA 10 LAENUKOHUSTUSED	16
LISA 11 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	17
LISA 12 OMAKAPITAL	17
LISA 13 MÜÜGITULU.....	17
LISA 14 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED.....	17
LISA 15 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	18
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	19
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	20
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	21



ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Fidus Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks on litsentseerimisele mittekuuluvate finantsteenuste osutamine; investeerimisalane tegevus kinnis- ja vallasasjade haldamine, teenindamine, rent, ost-müük ja vahendamine. EMTAK-i kood 41101.

Juriidiline aadress:	Krillimäe tee 1, Lubja küla, Viimsi vald, Harjumaa, 74001 Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10894168
Telefon:	+ 372 630 0985 + 372 504 9421
Faks:	+ 372 6300 981
E-mail:	urmas@cargohunters.ee
Audiitor	T.Villemsi Audiitorbüroo



Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

TEGEVUSARUANNE

FIDUS Kinnisvara OÜ on asutatud 2002.aastal. Äriühingu põhitegevusaladeks on kinnisvara arendus ning tehingud kinnisvaraga.

2007. aasta 1 ostetud kinnistu Peetri külas, Lõo tee 1. Sinna paigaldatud teiseldatav maja „Rukkilill”. Mis on hetkel müügis koos maaga. Teine maja „Tähelill”, samuti valmis ja ootab ostjat majatehase platsil. Majade ehitajaks on AKSO Haus.

Käesoleval hetkel kinnisvaraturg on tõsisel madalseisus, inimesed lihtsalt ei saa laene. Pankade jaoks on kinnisvara kui punane rätik.

Järgmisel majandusaastal jätkatakse investeerimist kinnisvarasse ja püütakse arendada olemasolevaid.

Arendustega läheb samuti suht raskelt, kuna omavalitsused seavad väga palju lisakohustusi ja muutunud väga bürokraatlikeks.

FIDUS Kinnisvara OÜ ei ole väljastanud garantiisid ega võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

2007. majandusaastal oli osatühingul kaks palgalist töötajat. Töötasusid maksti 195 954 krooni.

Juhatuse liikmete kasutuses on 2 autot, millelt on makstud erisoodustuse tulu- ja sotsiaalmaksu 35 250 krooni.

Peamised finantssuhtarvud on toodud alljärgnevalt:

	2007	2006
Tulu kasv %	-96,00	-78,05
Kasumi kasv	1687,89	-38,73
Puhasrentaablus %	30847,10	75,22
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	88,7	8,05
ROE %	83,69	28,70

$Tulu\ kasv\ (\%) = (müügitulu\ 2007 - müügitulu\ 2006) / müügitulu\ 2006 * 100$

$Kasumi\ kasv\ (\%) = (puhaskasum\ 2007 - puhaskasum\ 2006) / puhaskasum\ 2006 * 100$

$Puhasrentaablus\ (\%) = puhaskasum / müügitulu * 100$

$Lühiajaliste\ kohustuste\ kattekordaja\ (kordades) = käibevara / lühiajalised\ kohustused$

$ROE\ (\%) = puhaskasum / omakapital\ kokku * 100$

Tallinnas,

30. juuni 2008



Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

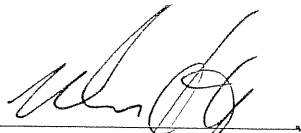
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 18 toodud FIDUS Kinnisvara OÜ 2007. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

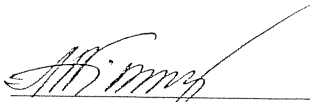
1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. FIDUS Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

30. juuni 2008



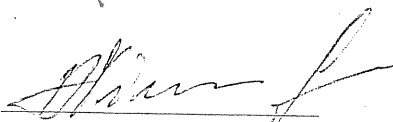
Juhatus liige
Urmas Nimmerfeldt

30. juuni 2008



Juhatus liige
Anu Nimmerfeldt

30. juuni 2008

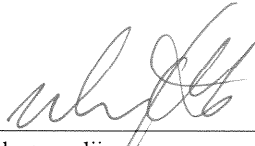


Juhatus liige
Allan Nimmerfeldt

BILANSS

(kroonides)

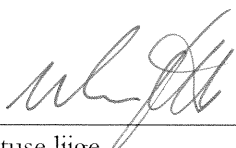
	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha		2 046 499	7 575 107
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	710 467	0
Nõuded ja ettemaksed	3	35 935 776	13 401 292
Käibevara kokku		38 692 742	20 976 399
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	10 028 000	1 907 538
Materiaalne põhivara	8	25 430 680	10 872 342
Põhivara kokku		35 458 680	12 779 880
VARAD KOKKU		74 151 422	33 756 279
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10	0	1 470 854
Võlad ja ettemaksed	11	436 029	1 135 545
Lühiajalised kohustused kokku		436 029	2 606 399
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	10	0	19 128 691
Pikaajalised kohustused kokku		0	19 128 691
KOHUSTUSED KOKKU		436 029	21 735 090
Omakapital			
Osakapital	12	2 000 000	2 000 000
Ülekurss		3 040 000	3 040 000
Kohustuslik reservkapital		200 000	200 000
Eelmiste perioodide kasum/-kahjum		6 781 189	3 330 526
Aruandeaasta kasum		61 694 204	3 450 663
OMAKAPITAL KOKKU		73 715 393	12 021 189
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		74 151 422	33 756 279


Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

KASUMIARUANNE (skeem 1)

(kroonides)

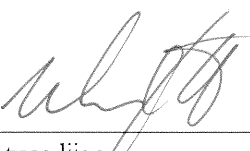
	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	13	200 000	4 587 571
Kaubad ja teenused		-15 750	-2 204 376
Muud tegevuskulud		-324 288	-108 238
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-195 954	-145 097
Sotsiaalmaks		-65 236	-47 985
Tööjõu kulud kokku		-261 190	-193 082
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	-374 526	-401 227
Muud ärikulud		-6 417	-17 701
Ärikasum (-kahjum)		-782 171	1 662 947
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate osadelt	6	56 215 462	1 784 538
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt		4 800 000	737 584
finantsinvesteeringutelt			
Intressikulud		-246 548	-861 027
Muud finantstulud		1 707 461	126 621
Finantstulud ja -kulud kokku		62 476 375	1 787 716
Kasum enne tulumaksustamist		61 694 204	3 450 663
Aruandeaasta puhaskasum		61 694 204	3 450 663

Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum (-kasum)		-782 171	1 662 947
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	374 526	401 227
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-388 752	244 938
Varude muutus		0	2 398 188
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-699 516	69 152
Makstud intressid		-982 492	-2 479 442
Rahavood äritegevusest kokku		-2 478 405	2 297 010
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	8	-14 932 864	-2 062 182
Sidusettevõtjatelt laekunud finantstulu	6	58 000 000	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		-615 467	0
Muude finantsinvesteeringute müük		4 800 000	0
Antud laenud	15	-32 178 000	-11 500 000
Antud laenude tagasimaksed		1 501 610	3 000 000
Saadud intressid		974 063	231 795
Rahavood investeerimistegevusest kokku		17 549 342	-10 330 387
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	15	-20 599 545	-3 784 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-20 599 545	-3 784 000
Rahavood kokku		-5 528 608	-11 817 377
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		7 575 107	19 392 484
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-5 528 608	-11 817 377
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 046 499	7 575 107



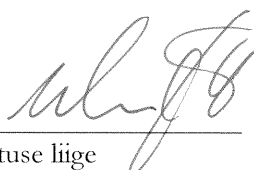
Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	2 000 000	3 040 000	0	3 530 526	8 570 526
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	200 000	-200 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	3 450 663	3 450 663
Saldo seisuga 31.12.2006	2 000 000	3 040 000	200 000	6 781 189	12 021 189
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	61 694 204	61 694 204
Saldo seisuga 31.12.2007	2 000 000	3 040 000	200 000	68 475 393	73 715 393

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on lisas 12.


Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

Fidus Kinnisvara OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Fidus Kinnisvara OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 98% tema osadest kuuluvad Eestis registreeritud Crevi Investeeringud OÜ-le, kes on registreeritud Eestis ja kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

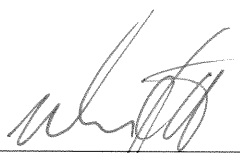
Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatses neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatses teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.


Juhatuses liige
Urmas Nimmerfeldt

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus müüa või rentida, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana (kui lõpetamata ehitus).

Tütar- ja sidusettevõtjad

Tütarettevõtjateks on ematettevõtja poolt kontrollitavad ettevõtjad. Kontrolli olemasoluks loetakse üle 50 % hääleõigusega aktsiate omamist.

Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle on oluline mõju, kuid puudub kontroll. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui omatakse ettevõtjas 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtjaid kajastatakse ematettevõtja bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Tulu investeeringutelt kajastatakse ainult selles ulatuses, milles ettevõttele tehakse väljamakseid pärast investeerimisobjekti omandamiskuupäeva tekkinud akumulieeritud kasumist. Sellist kasumit ületavaid väljamakseid loetakse investeeringu tagastamiseks ja lahutatakse investeeringu soetusmaksumusest.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt 10 kuni 33% iga põhivara objekti kohta lähtudes eeldatavatest kasulikest tööeast.

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel sõiduautosid. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis analoogselt põhivaraga. Vara amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi materiaalse põhivara kasulikest elueast tulenevaid kuluminorme. Kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.


Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78, ning kuni 31.12.2006 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, investeerimis- ja finantseerimistehingute mõju ja äritegevusega käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeerimis- ja finantseerimisrahavood on kajastatud otsemeetodil.

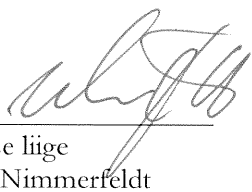
Tulude arvestus

Tulu kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. .

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

LISA 2 AKTSIAD JA VÄÄRTPABERID

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid		
Aktsiad	710 467	0
Õiglasest väärtuses kokku	710 467	0

LISA 3 NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjate võlgnevus	23 600	47 200
Muud lühiajalised nõuded (lisa 7)	33 195 000	12 518 610
Intressid	1 550 618	817 220
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	942 736	0
Ettemaksed teenuste eest	223 822	18 262
Nõuded ja ettemaksed kokku	35 935 776	13 401 292

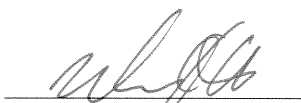
LISA 4 MAKSUD

Maksuliik	31.12.2007		31.12.2006
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	4 677	5 308
Käibemaks	942 736	0	181 190
Üksikisiku tulumaks	0	2 021	3 021
Sotsiaalmaks	0	18 646	8 974
Kohustuslik kogumispension	0	580	440
Töötuskindlustusmaks	0	266	198
Maamaks	0	68	0
Maksuintressid	0	16 451	14 584
Kokku	942 736	42 709	213 715

LISA 5 PIKAAJALISED FINANTSINVESTSEERINGUD

	31.12.2007	31.12.2006
Tütarettevõtete aktsiad ja osad (lisa 6)	28 000	28 000
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (lisa 6)	0	1 784 538
Pikaajalised laenud (lisa 7)	10 000 000	0
Muud aktsiad ja väärtpaberid	0	95 000
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	10 028 000	1 907 538

2007.a. omandati täiendav osalus (10,55%) AS-s Tahku Invest. (aruandeperioodi algul moodustas osalus eelnimetatud ettevõttes 10%) Aktsionäride otsuse põhjal on AS Tahku Investi aktsiad plaanis võõrandada, mistõttu eelnevatel aruandeperioodidel pikaajalise finantsinvesteeringuna kajastatud investeering eelnimetatud


 Juhatuse liige
 Urmas Nimmerfeldt

ettevõtte aktsiatesse 95 000 krooni lisas 5 on 2007.a. aastaaruande koostamisperioodil klassifitseeritud ümber lühiajalisteks (lisa 2).

LISA 6 TÜTAR- JA SIDUSETTEVÕTTED

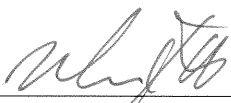
2007 a. omas Fidus Kinnisvara OÜ osalust tütarettevõttjas :

	Pitek Oü
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Kinnisvara arendustegevus
Osaluse % 31.12.2005	70
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2005	28 000
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2005	28 000
Osaluse % 31.12.2006	70
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2006	21 314 464
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2006	28 000
Osaluse % 31.12.2007	70
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2007	8 161 367
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2007	28 000

2007 a. omas Fidus Kinnisvara OÜ osalust sidusettevõttjas

	OÜ Bulk Trade
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Kaubandus- vahendustegevus
Osaluse % 31.12.2005	40
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2005	0
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2005	0
Soetusmaksumuse taastamine	1 784 538
Osaluse % 31.12.2006	40
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2006	
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2006	1 784 538
Aruandeperioodi allahindlus	-1 784 538
Osaluse % 31.12.2007	40
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2007	
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2007	0

2005.a. oli OÜ Bulk Trade majandustegevuse tulemuseks kahjum, mistõttu viidi Fidus Kinnisvara Oü bilansis ja kasumiaruandes läbi investeeringu allahindlus summas 1 784 538 krooni. 2006.a. majandustegevuse tulemuseks oli kasum ca 15 milj eesti krooni, mistõttu hinnati OÜ Bulk Trade väärtus 2006.a. aastaaruandes Fidus Kinnisvara OÜ bilansis soetusmaksumuseni, kuna ettevõtte kasutab tütar- ja sidusettevõtete kajastamisel soetusmaksumuse meetodit. 30.09.2007 alustati OÜ Bulk Trade likvideerimist. Vastavalt varajaotuskavale kandis OÜ Bulk Trade Fidus Kinnisvara OÜ-le üle 58 000 000 krooni.


 Juhatuse liige
 Urmas Nimmerfeldt

LISA 7 MUUD LÜHI- JA PIKAAJALISED NÕUDED

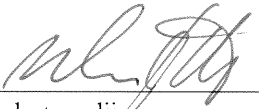
	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg		Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Sama konsolideerimisgrupi ettevõtjatele antud laenud (lisa 15)	31 135 000	31 135 000	0	5,50%
Muud antud laenud	12 060 000	2 060 000	10 000 000	5,50%
Kokku	43 195 000	33 195 000	10 000 000	

	Saldo 31.12.2006	Tagasimakse tähtaeg		Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Sama konsolideerimisgrupi ettevõtjatele antud laenud (lisa 15)	11 500 000	11 500 000	0	5,50%
Muud antud laenud	1 017 000	1 017 000	0	0,00%
Muud nõuded (lisa 15)	1 610	1 610	0	0,00%
Kokku	12 518 610	12 518 610	0	

Nõuded on eesti kroonides.

LISA 8 MATERIAALNE PÕHIVARA

	Transpordivahendid	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005					
Soetusmaksumus	1 351 005	68 285	8 159 828	0	9 579 118
Akumuleeritud kulum	-327 111	-43 245	0	0	-370 356
Jääkmaksumus	1 023 894	25 040	8 159 828	0	9 208 762
2006 a. toimunud muutused					
Ostud ja parendused perioodi jooksul	1 130 258	11 432	770 575	152 542	2 064 807
Amortisatsioonikulu	-390 328	-10 899	0	0	-401 227
Mahakantud põhivara	-231 800	0	0	0	-231 800
Mahakantud põhivara kulum	231 800	0	0	0	231 800
Saldo seisuga 31.12.2006					
Soetusmaksumus	2 249 463	79 717	8 930 403	152 542	11 412 125
Akumuleeritud kulum	-485 639	-54 144	0	0	-539 783
Jääkmaksumus	1 763 824	25 573	8 930 403	152 542	10 872 342
Ostud ja parendused perioodi jooksul	1 544 492	0	13 478 007	-89 635	14 932 864
Amortisatsioonikulu	-366 532	-7 994	0	0	-374 526
Saldo seisuga 31.12.2007	3 793 955	79 717	22 408 410	62 907	26 344 989


 Juhatuse liige
 Urmas Nimmerfeldt

Akumuleeritud kulum	-852 171	-62 138	0	0	-914 309
Jääkmaksumus	2 941 784	17 579	22 408 410	62 907	25 430 680

Lõpetamata ehitusena kajastatakse Fidus Kinnisvara OÜ arendatavaid kinnisvara objekte

LISA 9 KASUTUSRENT

Fidus Kinnisvara OÜ rendib kasutusrendi tingimustel välja autot, mis soetati 2007.a.

Saldo seisuga 31.12.2007

Soetusmaksumus	1 544 492
Akumuleeritud kulum	-141 578
Jääkmaksumus	1 402 914

Renti tasutakse igakuiselt 20 000 krooni. Rentnikul puudub edasi rentimise õigus. Rendileping võib lõppeda, kui sellest on kumbki pool teatanud üks kuu ette, kui rentnik ei ole täitnud lepingut või suhtunud heaperemehelikult varasse. Lepingu mittetäitmisest või mitte nõuetekohasest täitmisest tulenevalt on kohustatud kohustust rikkunud pool maksma leppetrahvi 5 000 krooni.

Kasutusrendist on saadud tulu:

	2007	2006
Tulu rendist, üüridest (lisa 13)	200 000	120 000
Kokku	200 000	120 000

LISA 10 LAENUKOHUSTUSED

Seisuga 31.12.2007 laenukohustusi ei ole.

	Saldo 31.12.2006	Tagasimakse tähtaeg		Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Omaniku laen (lisa 15)	460 000	460 000	0	0%
Crevi Investeeringud (lisa 15)	19 128 691	0	19 128 691	4%
Võlad teistele (lisa 15)	1 010 854	1 010 854	0	0%
Kokku	20 599 545	1 470 854	19 128 691	



Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

LISA 11 VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad hankijatele	81 126	7 066
Maksuvõlad (lisa 4)	42 709	213 715
Võlad töövõtjatele	312 194	178 820
Intressivõlad	0	735 944
Viitvõlad kokku	436 029	1 135 545

LISA 12 OMAKAPITAL

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	2 000 000	2 000 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000 ja 1 960 000	40 000 ja 1 960 000

2006. ja 2007.a. ei ole osanikele dividende makstud. Vaba omakapital seisuga 31.12.2007 moodustab 68 475 393 (31.12.2006 6 781 189) krooni. Maksimaalselt on võimalik dividende maksta 54 095 560 (2006.a. 5 289 327) krooni, millega kaasneks tulumaks 21/79 14 379 833 (2006.a. 22/78 1 491 862) krooni.

LISA 13 MÜÜGITULU

Fidus Kinnisvara OÜ on saanud müügitulu teenuste müügist Eestis

	2007	2006
Kinnisvara müük	0	4 467 571
Tulu rendist, üüridest (kood 77111)	200 000	120 000
Kokku	200 000	4 587 571

LISA 14 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.



Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

LISA 15 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Fidus Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- d. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Fidus Kinnisvara OÜ emaettevõtteks on Crevi Investeeringud OÜ

Fidus Kinnisvara OÜ juhatuse liige on ühtlasi Cargohunters AS ja Fonde Holding OÜ osanik.

Fidus Kinnisvara OÜ tütarettevõtjaks on Pitek Arendus OÜ

	2007	2006
	Müügid	Müügid
Cargohunters AS	200 000	120 000
Teenuste müük kokku	200 000	120 000

Saldod seotud osapooltega:

Nõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Cargohunters AS ostja	23 600	47 200
Fonde Holding Oü laen	12 410 000	11 500 000
muu nõue	0	1 610
intressid	1 476 750	817 220
Pitek Arendus OÜ	18 725 000	0
intressid	73 868	817 220
Lühiajalised nõuded kokku	32 709 218	13 183 250

Kohustused:

	31.12.2007	31.12.2006
Osaniku laen	0	460 000
Osaniku laen	0	1 010 854
Crevi Investeeringud Oü intressivõlg	0	735 944
Kokku lühiajaline võlgnevus	0	2 206 798

	31.12.2007	31.12.2006
Crevi Investeeringud Oü	0	19 128 691
Pikaajalised kohustused kokku	0	19 128 691

2007.a. on andnud Fidus Kinnisvara Oü laenu juhatuse liikmega seotud ettevõtjatele 2 410 000 krooni üheks aastaks intressimääraga 5,5%, laenust tagastati 2007.a. 1 500 000 krooni
Tütarettevõtjale anti laenu 18 725 000 krooni laenulimiidi lepingu alusel intressimääraga 5,5%
Osanikule tagastati eelmise perioodi laene 460 000 krooni. Emaettevõtjale tagastati kogu laen 19 128 691 krooni.

Juhatusel ei ole saanud. Juhatusel ei ole kasutatud 2 autot, millest on makstud erisoodustuse tulu- ja sotsiaalmaksu 2006.a. 11 633 ja 2007.a. 35 250 krooni.



Juhatusel liige
Urmas Nimmerfeldt

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE**FIDUS KINNISVARA OÜ OSANIKELE**

Oleme auditeerinud kaasatud FIDUS KINNISVARA OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 6 kuni 18, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt FIDUS KINNISVARA OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 30. juunil 2008.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor



FIDUS Kinnisvara OÜ

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga " ____". 2008

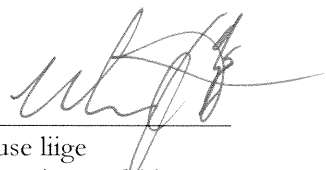
Jrk nr	Osaniku nimi, isiku- või registrikood	Aadress	Osa väärtus	Osa omandamise aeg	Osa omandamise alus
1.	URMAS NIMMERFELDT 35308070241	Viimsi vald, HARJUMAA	40 000.00 krooni	08.10.2003	Asutamine
2.	CREVI INVESTEERINGUD OÜ 10901566	Viimsi vald, HARJUMAA	1 960 000.00 krooni	11.01.2005	Osa ost



Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Fidus Kinnisvara Oü juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku 2007.a. puhaskasum summas 61 694 204 krooni jätta jaotamata.



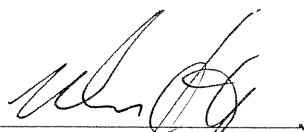
Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud FIDUS Kinnisvara OÜ 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud juhatusel pool

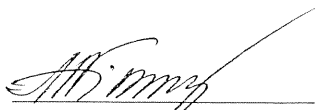
30. juuni 2008 otsusega.

30 juuni 2008



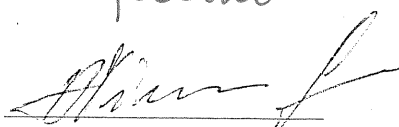
Juhatusel liige
Urmas Nimmerfeldt

30 juuni 2008



Juhatusel liige
Anu Nimmerfeldt

30 juuni 2008



Juhatusel liige
Allan Nimmerfeldt

Majandusaasta aruande allkirjad

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Urmas Nimmerfeldt (Juhatuse liige) - kinnitanud 14.08.2008