

30 -06- 2004

Riina Iher

gll

**MAJANDUSAASTA
A R U A N N E
08.10.2002 – 31.12.2003**

Ärinimi:	FIDUS KINNISVARA OÜ
Äriregistri kood:	10894168
Juriidiline aadress:	Krillimäe tee 1, Lubja küla, Viimsi vald, 74001 Harjumaa
Telefon:	6092 536, 5279 005
Faks:	6092 538
E-post:	krillimae@hotmail.ee
Põhitegevusalad:	• litsentseerimisele mittekuuluvate finantsteenuste osutamine • investeerimisalane tegevus • kinnisvara arendus, haldus ja hooldus
Juhatuse liige:	Urmas Nimmerfeldt
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:	• osanike nimekiri.

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED JA HINNANGUD	10
LISA 2 MAKSUD	13
LISA 3 TÜTARETTEVÕTJATE OSAD	14
LISA 4 ANTUD PIKAAJALISED LAENUD	15
LISA 5 MATERIAALNE PÕHIVARA	16
LISA 6 LÕPETAMATA EHITISED	16
LISA 7 SAADUD LAENUD	17
LISA 8 MÜÜGITULU	18
LISA 9 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	19
JUHATUSE ALLKIRJAD 2003. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	20

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30-06-2004

TEGEVUSARUANNE

FIDUS Kinnisvara OÜ on asutatud 2003.aasta alguses. Äriühingu põhitegevusaladeks on kinnisvara arendus ning tehingud kinnisvaraga.

2003. aastal soetati kolm kinnistut. Järgmisel majandusaastal ei plaani FIDUS Kinnisvara OÜ teha suuri muudatusi investeerimisstrateegiates. Jätkatakse investeerimist kinnisvarasse.

FIDUS Kinnisvara OÜ ei ole väljastanud garantiisid ega võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi. Juhatus näeb häid võimalusi tulusate äriprojektide realiseerimisega äriühingu netovara seadusega kooskõlla viimiseks.

2003. majandusaastal oli osaühingul kaks palgalist töötajat. Töötasusid maksti 47 306 krooni.

Ettevõtte juhatus ei saanud 2003. majandusaastal tasusid ega soodustusi.

Tallinnas, "28" 06 2004



Urmas Nimmerfeldt
juhatuse liige

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

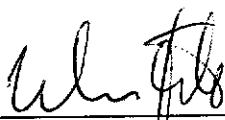
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

JUHATUSE DEKLARATSIOON

FIDUS Kinnisvara OÜ juhatus deklareerib oma vastutust 2003.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt FIDUS Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. FIDUS Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.


Urmas Nimmeveldt
juhatuse liige

“28” 06 2004

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**BILANSS**

AKTIVA	Lisa nr.	31.12.2003	8.10.2002
Käibevara			
Raha ja pangakontod		46 780	40 000
Ostjate tasumata arved		47 200	0
Muud nõuded		3 400 000	0
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	129 376	0
Tulevaste perioodide kulud		1 955 957	0
Ettemaksed kokku		2 085 333	0
Käibevara kokku		5 579 313	40 000
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtjate osad	3	546 740	0
Muud aktsiad ja väärtpaberid		40 000	0
Muud pikaajalised nõuded	4	827 103	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		1 413 843	0
Materiaalne põhivara			
Masinad ja seadmed	5	1 119 205	0
Muu materiaalne põhivara	5	39 830	0
Põhivara akumuliseeritud kulum	5	-93 798	0
Lõpetamata ehitised	6	11 303 247	0
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	6	2 184 111	0
Materiaalne põhivara kokku		14 552 595	0
Põhivara kokku		15 966 438	0
AKTIVA KOKKU		21 545 751	0

Urmas Nimmerfeldt
juhatuse liige

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

PASSIVA**Lühiajalised kohustused**

Lühiajalised võlakohustused	7	340 000	0
Võlad tarnijatele		1 103 807	0
Maksuvõlad	2	6 160	
Viihvõlad (aruandeperioodil tegemata väljamaksed)			
Võlad töövõtjatele		39 892	0
Intressivõlad		484 760	0
Viihvõlad kokku		524 652	0
Lühiajalised kohustused kokku		1 974 619	0

Pikaajalised kohustused

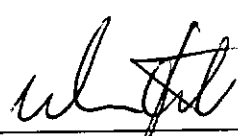
Muud pikaajalised võlad	7	20 442 268	0
-------------------------	---	------------	---

Omakapital

Osakapital		40 000	40 000
Aruandeaasta kahjum		-911 136	0
Omakapital kokku		-871 136	40 000

PASSIVA KOKKU

21 545 751 40 000


Urmas Nimmerfeldt
juhatuse liige

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

KASUMIARUANNE

Lisa nr. 28.10.2002-31.12.2003

Äritulud

Müügitulud

8

80 000

Äritulud kokku

80 000

Ärikulud

Mitmesugused tegevuskulud

-53 986

Tööjõukulu

Palgakulu

-47 306

Sotsiaalmaksud

-15 630

Põhivara kulum ja väärtuste langus

5

-93 798

Muud ärikulud

-135

Ärikulud kokku

-210 855

Ärikahjum

-130 855

Finantstulud ja -kulud

Tütaretevõtjate osadega seotud finantskulud

3

-53 260

Intressitulud

12 232

Intressikulud

-739 253

Kokku finantstulud ja -kulud

-780 281

Kahjum majandustegevusest

-911 136

Aruandeaasta kahjum

-911 136

Urmas Nimmerfeldt
juhatuse liige

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

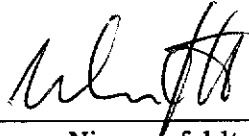
Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30 -06- 2004

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa nr	2003
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		-130 855
<u>Korrigeerimised:</u>		
Põhivara kulum ja väärtuste langus	5	93 798
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-5 532 532
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		-1 149 859
Makstud intressid		-9 597
Rahavood äritegevusest kokku		-4 429 327
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	5	-1 159 035
Lõpetamata ehitised	6	-11 303 247
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	6	-2 184 111
Soetatud tütarettevõtjad	3	-600 000
Muude finantsinvesteeringute soetus		-40 000
Antud laenud	4	-1 072 000
Saadud intressid		12 232
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-16 346 161
Rahavood finantseerimistegevusest		
Osakapitali sissemaks		40 000
Saadud laenud	7	21 232 268
Saadud laenude tagasimaksed	7	-450 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		20 822 268
Rahavood kokku		46 780
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses		0
Raha ja ekvivalentide muutus		46 780
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus		46 780


Urmas Nimmerfeldt
juhatuse liige

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Periood	Osakapital	Aruandeaasta kahjum	Kokku
Osakapitali sissemaks	40 000		40 000
Aruandeaasta kahjum		-911 136	-911 136
31.12.2003	40 000	-911 136	-871 136

Osakapitali suurus on 40 000 krooni, maksimaalne osakapitali suurus põhikirja järgi on 160 000 krooni.



Urmas Nimmerfeldt
juhatuse liige

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED JA HINNANGUD

FIDUS Kinnisvara OÜ 2003. 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.

FIDUS Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2.lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingute ning välisvaluutas fikseeritud varade ja kohustuste kajastamine.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud Eesti Panga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused 31.12.2003 on ümberhinnatud Eesti kroonidesse Eesti Panga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel on ümber hinnatud ka õiglasest väärtusest kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna või kuluna.

Ostjate tasumata summad

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäolisusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta.

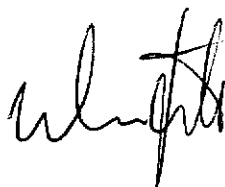
Tütär- ja sidusettevõtjad

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjad on kõik ettevõtted, mida kontrollib teine ettevõtte (emaettevõtja). Kontroll toimub, kui on täidetud üks järgnevatest eeldustest:

- a) emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest
- b) emaettevõtjal on kontroll juhtimislepingu alusel.

Raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt ei pea FIDUS Kinnisvara OÜ koostama konsolideeritud raamatupidamisaruandeid. Seetõttu on investeeringuid tütarettevõtjasse kajastatud kapitaliosaluse meetodil.



FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtjad on kõik ettevõtted, mille üle investorettevõttel on ~~oluline~~ oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Oluline mõju eksisteerib, kui on täidetud üks järgnevatest eeldustest:

- investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtja kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest
- investorettevõttel on oluline mõju esindatuse kaudu tütarettevõtja juhtorganites või oluliste koostöölepingute kaudu sidusettevõtja äritegevuses.

FIDUS Kinnisvara OÜ kajastab oma aruannetes investeringuid tütarettevõttesse kapitaliosaluse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara arvestus

Põhivarad on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 10 000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kuludesse.

Amortisatsiooni arvestamise meetodid

Amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärk on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega ning see oli põhivara gruppide lõikes aruandeaastal alljärgnev:

Põhivara grupp	Amortisatsiooni arvestusmeetod	Amortisatsiooni määr aruandeaastal
Transpordivahendid	Lineaarne	10%
Inventar, mööbel ja kontoritehnika	Lineaarne	33%

Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. FIDUS Kinnisvara OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikke ja juhatuse liikmeid
- tütar- ja sidusettevõtjaid
- punktis a kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nende seotud ettevõtteid
- ettevõtte töötajad



FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

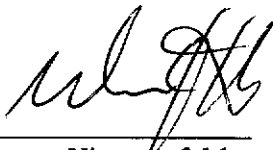
30 -06- 2004

Tulu kajastamine

Tulu teenuste müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui teenus on osutatud kuna teenus osutatakse lühikese ajaperioodi jooksul.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju ja äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.



Urmas Nimmerfeldt
juhatuse liige

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168

Krillimäe tee 1, Lubja küla

74001 Harjumaa

Tallinna Linnakohus

Registriosakond

SISSE TULNUD

30-06-2004

LISA 2 MAKSUD

Maksude ettemakse ja tagasinõuded 31.12.2003

Käibemaks 129 376

Kokku 129 376

Maksuvõlg 31.12.2003

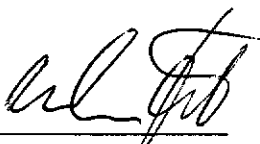
Üksikisiku tulumaks 2 294

Sotsiaalmaks 3 630

Töötuskindlustuse maks 166

Pensionikindlustus 70

Kokku 6 160


Urmas Nimmerfeldt
juhatuse liige

FIDUS Kinnisvara OÜ

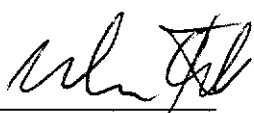
Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

LISA 3 TÜTARETTEVÕTJATE OSAD

	Sillaotsa LK
Osaluse %, 31.12.2003	100
Soetamine majandusaasta jooksul	600 000
Aruandeaasta kapitaliosaluse kahjum	-53 260
Bilansiline maksumus aasta lõpus	546 740
Soetusmaksumus aasta lõpus	600 000
Tütarettevõtja omakapital 31.12.2003	291
26. augustil 2003 omandas FIDUS Kinnisvara OÜ tegutseva tütar-ettevõtja Sillaotsa LK OÜ. Osade ostu-müügitehing toimus sõltumatute osapoolte vahel. Omandamise tulemusena tekkis positiivne firmaväärtus, mis kujunes järgmiselt:	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	600 000
Omandatud osaluse õiglane väärtus	3 874
Omandamisel tekkinud positiivne firmaväärtus	596 126
Sillaotsa LK OÜ omakapital 31.12.2003	291
Omandamisel tekkinud firmaväärtuse jääk 31.12.03	546 449
Investeeringu bilansiline maksumus 31.12.03	546 740


Urmas Nimmerfeldt
juhatuse liige

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

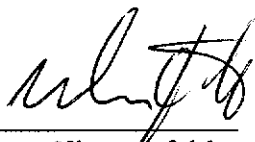
30-06-2004

LISA 4 ANTUD PIKAAJALISED LAENUD

	Antud laenu nominaalväärtus	Laenujääk 31.12.2003	Intressi- määr	Tagasimakse tähtaeg
Seotud osapooled:				
Muud pikaajalised nõuded				
Tahku Invest AS	1 072 000	827 103	0%	30.04.2008
Kokku antud laenud seotud osapooltele:	1 072 000			

Pikaajaline laen on intressita ja ilma tagatiseta.

Pikaajalist intressita laenu on diskonteeritud sisemise intressimääraga 6%, mille tulemusel saadi intressikulu summas 244 897 krooni.



Urmas Nimmerfeldt
juhatuse liige

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

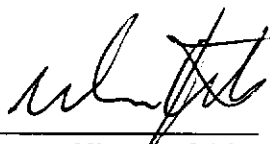
30 -06- 2004

LISA 5 MATERIAALNE PÕHIVARA

	Transpordivahendid	Muu kontoritehnika	Kokku
Soetusmaksumus	1 119 205	39 830	1 159 035
2003. aastal arvestatud kulum	-83 943	-9 855	-93 798
Jääkmaksumus 31.12.2003	1 035 262	29 975	1 065 237

LISA 6 LÕPETAMATA EHITISED

2003. aastal soetati 3 kinnistut. Kokku investeeriti 31.12.03 seisuga 11 303 247 krooni ning lisaks on tehtud tarnijatele ettemakseid summas 2 184 111 krooni.



Urmas Nimmerfeldt
juhatuse liige

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

LISA 7 SAADUD LAENUD

	Saadud laenudud 2003.a jooksul	Saadud laenude tagasimaksed	Laenu jääk 31.12.2003	Intressimäär	Tagasimakse tähtaeg
Seotud osapooled:					
Lühiajalised võlakohustused					
Urmas Nimmerfeldt	690 000	-350 000	340 000	0%	30.04.2008
Cargohunters AS	100 000	-100 000	0		
Pikaajalised võlakohustused					
Crevi Investeeringud OÜ	20 442 268	0	20 442 268	4%	30.04.2008
Kokku saadud laenud seotud osapooltelt:	21 232 268	-450 000	20 782 268		



Urmas Nimmerfeldt
juhatuse liige

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30 -06- 2004

LISA 8 MÜÜGITULU**a) geograafiliste piirkondade kaupa**

	2003
Eesti	80 000
Kokku	80 000

b) tegevusalade kaupa

	2003
Teenused	80 000
Kokku	80 000



Urmas Nimmerfeldt
juhatuse liige

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168

Krillimäe tee 1, Lubja küla

74001 Harjumaa

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
SESE TULNUD

30 -06- 2004

LISA 9 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Fidus Kinnisvara OÜ-ga seotud osapooled on:

Omanik: Urmas Nimmerfeldt
Omanikuga seotud ettevõtted: Tahku Invest AS
Cargohunters AS
Crevi Investeeringud OÜ

Fidus Kinnisvara OÜ 2003. aastal saanud ja andnud laene ning osutanud teenuseid järgmiselt:

2003	Antud laenud	Saadud laenud	Osutatud teenused
Tahku Invest	1 072 000		
Urmas Nimmerfeldt		690 000	
Cargohunters AS		100 000	80 000
Crevi Investeeringud OÜ		20 442 268	

Seotud osapooltele antud ja saadud laenude kohta vt lisa 4 ja 7.


Urmas Nimmerfeldt
juhatuse liige

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168
Krillimäe tee 1, Lubja küla
74001 Harjumaa

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

JUHATUSE ALLKIRJAD 2003. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud FIDUS Kinnisvara OÜ 2003. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud ainuosaniku "28. 06 2004 otsusega.



Urmas Nimmeffeldt
juhatuse liige

28. 06 2004

FIDUS Kinnisvara OÜ

Registrikood 10894168

Krillimäe tee 1, Lubja küla

74001 Harjumaa

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga 28. juuni 2004

Jrk nr	Osaniku nimi, isiku- või registrikood	Address	Osa väärtus	Osa omandamise aeg	Osa omandamise alus
1.	URMAS NIMMERFELDT 35308070241	Krillimäe 1, Lubja küla Viimsi vald, 74001 Harjumaa	40 000	08.10.03	asutamine

Urmas Nimmerfeldt
juhatuse liigeTallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004