

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: FIDUS Kinnisvara OÜ

registrikood: 10894168

tänav a nimi, Krillimäe tee 1

maja number:

küla: Lubja küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74001

telefon: +372 5049421

e-posti aadress: urmas@cargohunters.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 11 Kasutusrent	13
Lisa 12 Laenukohustised	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 15 Osakapital	16
Lisa 16 Müügitulu	16
Lisa 17 Muud äritulud	17
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 20 Tööjõukulud	17
Lisa 21 Muud ärikulud	18
Lisa 22 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	18
Lisa 23 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	18
Lisa 24 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

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

2018.a. ja 2017.a. saadi tulu põhiliselt kinnistute ja auto rentimisest. 2017.a. müüdi üks kinnistu.

Järgmisel majandusaastal ei ole planeeritud muudatusi tegevusvaldkondades ja ei ole planeeritud ka olulisi investeeringuid ega väljaminekuid arendustegevuse projektidesse ning ei ole kavandatud ka muid olulisi investeeringuid

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud sündmusi, mis oluliselt võivad mõjutada järgmiste aastate majandustulemusi.

FIDUS Kinnisvara OÜ äritegevus ei ole tsükliline, samuti ei kaasne majandustegevusega olulist mõju keskkonnale ning ettevõtja tegevusel puudub sotsiaalne mõju.

Juhatuse liikmele maksti töötasu 7 672 eurot. Ettevõtjal on kaks töötajat, tööjõukulud kokku moodustasid 18 067 (2017.a. 17 473) eurot.

Vastavalt eeltoodule, kinnitab juhatus, et FIDUS Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtja.

Peamised finantssuhtarvud on toodud alljärgnevalt:

	2018	2017
Tulu kasv/kahanemine %	86,50	24,20
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,03	0,91
ROE %	2,08	3,12

Tulu kasv/kahanemine (%) = (müügitulu 2018 – müügitulu 2017) / müügitulu 2017 * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	159 221	15 120	2
Nõuded ja ettemaksed	309 797	317 517	3,5
Varud	35 151	111 199	4
Kokku käibevarad	504 169	443 836	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 790 884	5 636 042	6,7,8
Nõuded ja ettemaksed	3 264 415	3 264 415	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 508 794	2 541 421	9
Materiaalsed põhivarad	91 058	131 433	10
Kokku põhivarad	11 655 151	11 573 311	
Kokku varad	12 159 320	12 017 147	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	55 000	45 000	12
Võlad ja ettemaksed	433 689	444 427	5,13
Kokku lühiajalised kohustised	488 689	489 427	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 666 588	1 731 588	12
Kokku pikaajalised kohustised	1 666 588	1 731 588	
Kokku kohustised	2 155 277	2 221 015	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 800	127 800	15
Ülekurss	194 291	194 291	
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 461 259	9 155 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	207 911	306 000	
Kokku omakapital	10 004 043	9 796 132	
Kokku kohustised ja omakapital	12 159 320	12 017 147	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	321 340	172 311	16
Muud äritulud	52 862	36 931	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-95 213	-43 442	18
Mitmesugused tegevuskulud	-95 367	-51 093	19
Tööjõukulud	-18 067	-17 473	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-48 678	-52 872	9,10
Muud ärikulud	-9 908	-86	21
Ärikasum (kahjum)	106 969	44 276	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	145 100	297 892	22
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-45 258	-36 881	23
Intressitulud	1 100	713	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	207 911	306 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	207 911	306 000	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FIDUS Kinnisvara OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

FIDUS Kinnisvara OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

FIDUS Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

FIDUS Kinnisvara OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 98% tema osadest kuuluvad Eestis registreeritud Crevi Investeeringud OÜ-le reg number 10901566, kes koostab ning avalikustab konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Raha

Rahana kajastatakse arveldusarvel olevat raha.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjateks on emal- ja tütar- ettevõtjate 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.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Juhul kui ettevõtja osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- ja sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab tütar- ja sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja 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 s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest tööeest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtja enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 eurot.

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 akumuleeritud kulum

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt 4 kuni 33% iga põhivara objekti kohta lähtudes eeldatavatest kasulikest tööeast. Maad ei amortiseerita

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Autod	5 aastat
Inventar	5 aastat
Arvutustehnika	3 aastat
Ehitised	25 aastat

Rendid

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 kasulikust elueast tulenevaid kulumnorme. Kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 2019.aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmine dividendimakse arvestamisel on 2018.aasta esimene arvesse võetav aasta. juhul, kui ettevõtte maksab 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud majandusaasta aruannet koostava ettevõttega sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Seotud osapoolteks FIDUS Kinnisvara OÜ majandusaasta aruandes on:

- (a) Emaettevõtja
- (b) Tütarettevõtjad
- (c) Sidusettevõtjad
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad
- (e) Juhatuse liikmete ja lõplike kasusaajatega seotud ettevõtjad ning
- (f) Juhatuse liikmete ja lõplike kasusaajate pereliikmed ja nendega seotud ettevõtjad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	159 221	15 120
Kokku raha	159 221	15 120

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	61 785	61 785	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	61 785	61 785	0	0	
Muud nõuded	3 496 451	232 036	0	3 264 415	
Laenunõuded	2 749 909	230 235	0	2 519 674	
Intressinõuded	746 542	1 801	0	744 741	
Ettemaksed	15 976	15 976	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	15 976	15 976	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 574 212	309 797	0	3 264 415	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	130 774	130 774	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	130 774	130 774	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 884	9 884	0	0	5
Muud nõuded	3 423 499	159 084	0	3 264 415	
Laenunõuded	2 678 047	158 373	0	2 519 674	
Intressinõuded	745 452	711	0	744 741	
Ettemaksed	17 775	17 775	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	17 775	17 775	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 581 932	317 517	0	3 264 415	

Nõuded ostjate vastu sisaldab:

nõudeid teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu summas 8 208 (31.12.2017 15 556) eurot.

Laenunõuetest moodustab laen

tütarettevõtjaile 1 080 135 (31.12.2017 1 080 135) eurot

sidusettevõtjaile 211 235 (31.12.2017 158 373) eurot

konsolideerimisgrupi ettevõtjaile 1 439 539 (31.12.2017 1 449 539) eurot

Intressinõuetest moodustab nõue

tütarettevõtjale 101 862 (31.12.2017 100 772) eurot

konsolideerimisgrupi ettevõtjaile 644 680 (31.12.2017 644 680) eurot

Laenud on eurodes intressimääraga 0-4%, tagasimakse tähtaeg on kuni 2025.a.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Ostetud kaubad müügiks	35 151	111 199
Kokku varud	35 151	111 199

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 510	0	990
Üksikisiku tulumaks	439	0	249
Sotsiaalmaks	783	0	722
Kohustuslik kogumispension	66	0	49
Töötuskindlustusmaksed	78	0	53
Intress	5	0	0
Ettemaksukonto jääk		9 884	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 881	9 884	2 063

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	5 763 506	5 618 406	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	27 378	17 636	8
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 790 884	5 636 042	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11053092	OSAÜHING PITEK ARENDUS	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	99.85	99.85
10815878	Eesti Metsnik OÜ	Eesti	Metsamajandust abistavad tegevused	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
OSAÜHING PITEK ARENDUS	365 532	-209 190	156 342
Eesti Metsnik OÜ	5 252 874	354 290	5 607 164
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 618 406	145 100	5 763 506

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10923734	OÜ Tahku Invest	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	31.67	42.23
10424155	Osaühing Estonian Spirit	Eesti	Teraviljapiirituse tootmine	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
OÜ Tahku Invest	17 636	55 000	-49 252	23 384
Osaühing Estonian Spirit	0	0	3 994	3 994
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	17 636	55 000	-45 258	27 378

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Tahku Invest	10.56	29.05.2018	55 000

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 141 784	1 631 371	2 773 155
Akumuleeritud kulum	0	-168 038	-168 038
Jääkmaksumus	1 141 784	1 463 333	2 605 117
Müügid	-31 069	0	-31 069
Amortisatsioonikulu	0	-32 627	-32 627
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 110 715	1 631 371	2 742 086
Akumuleeritud kulum	0	-200 665	-200 665
Jääkmaksumus	1 110 715	1 430 706	2 541 421
Amortisatsioonikulu	0	-32 627	-32 627
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 110 715	1 631 371	2 742 086
Akumuleeritud kulum	0	-233 292	-233 292
Jääkmaksumus	1 110 715	1 398 079	2 508 794

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	190 856	100 956
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	68 000

Kinnistud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum.

Juhtkond on lähtunud seisukohast, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	156 816	156 816	124 121	280 937
Akumuleeritud kulum	-91 609	-91 609	-37 650	-129 259
Jääkmaksumus	65 207	65 207	86 471	151 678
Amortisatsioonikulu	-15 280	-15 280	-4 965	-20 245
31.12.2017				
Soetusmaksumus	156 816	156 816	124 121	280 937
Akumuleeritud kulum	-106 889	-106 889	-42 615	-149 504
Jääkmaksumus	49 927	49 927	81 506	131 433
Amortisatsioonikulu	-11 086	-11 086	-4 965	-16 051
Müügid	-24 324	-24 324	0	-24 324
31.12.2018				
Soetusmaksumus	106 489	106 489	124 121	230 610
Akumuleeritud kulum	-91 972	-91 972	-47 580	-139 552
Jääkmaksumus	14 517	14 517	76 541	91 058

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	14 500	0
Transpordi- vahendid	14 500	0
Kokku	14 500	0

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	215 700	126 340	16
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr

12 kuu jooksul	119 016	126 216	
1-5 aasta jooksul	595 080	631 080	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 398 080	1 430 707	
Masinad ja seadmed	14 517	24 764	
Muud varad	76 541	81 506	
Kokku	1 489 138	1 536 977	

FIDUS Kinnisvara OÜ rendib kasutusrendi tingimustel välja kaht kinnisvaraobjekti, autot ja üht hoonet.

Rentnikel 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 kohustist rikkunud pool maksma leppetrahvi 319 eurot.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrendikulu	12 018	11 846	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
12 kuu jooksul	9 848	9 677	
1-5 aasta jooksul	9 180	19 028	

Kasutusrendi tingimustel renditakse üht sõiduautot. Kasutusrendi leping on sõlmitud neljaks aastaks.

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõtjalt	1 721 588	55 000	1 666 588	0	0%	EUR	2024	24
Pikaajalised laenud kokku	1 721 588	55 000	1 666 588	0				
Laenukohustised kokku	1 721 588	55 000	1 666 588	0				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõtjalt	1 776 588	45 000	1 731 588	0	0%	EUR	2024	24
Pikaajalised laenud kokku	1 776 588	45 000	1 731 588	0				
Laenukohustised kokku	1 776 588	45 000	1 731 588	0				

Laen on tagatiseta ja saadud emattevõtjalt.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 735	7 735	
Võlad töövõtjatele	963	963	
Maksuvõlad	2 881	2 881	5
Muud võlad	422 110	422 110	
Intressivõlad	418 459	418 459	24
Muud viitvõlad	3 651	3 651	
Kokku võlad ja ettemaksed	433 689	433 689	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	18 979	18 979	
Võlad töövõtjatele	944	944	
Maksuvõlad	2 063	2 063	5
Muud võlad	421 816	421 816	
Intressivõlad	418 459	418 459	24
Muud viitvõlad	3 357	3 357	
Muu võlg omanikule	625	625	24
Kokku võlad ja ettemaksed	444 427	444 427	

Võlad tarnijatele sisaldab võlgu seotud osapooltele seisuga 31.12.2018 1 472 (31.12.2017 8 074) eurot (lisa 23).

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 735 336	7 569 007
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 933 834	1 892 252
Kokku tingimuslikud kohustised	9 669 170	9 461 259

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	127 800	127 800
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on 2 556 ja 125 244 eurot.		

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	321 340	172 311	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	321 340	172 311	
Kokku müügitulu	321 340	172 311	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulu rendist, üüridest	215 700	126 340	11
Muud rentimisega seotud teenused	21 640	20 620	
Ostetud kauba müük	84 000	25 351	
Kokku müügitulu	321 340	172 311	

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	36 931
Pikaajalise finantsinvesteeringu soetusega seotud tuleml	52 862	0
Kokku muud äritulud	52 862	36 931

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-95 213	-43 442
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-95 213	-43 442

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-14 533	-13 041
Energia	-1 606	-1 424
Elektrienergia	-1 606	-1 424
Mitmesugused bürookulud	-1 538	-1 163
Transpordikulud	-24 029	-22 389
Remont ja hooldus	-17 133	-23
Auditorteenuse- ja raamatupidamise teenustasu	-4 840	-4 411
Maamaks	-2 662	-2 724
Valvekulud	0	-3 054
Lootusetu nõude kulu	-13 531	0
Juriidilised kulud	-8 957	-2 164
Muud	-6 538	-700
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-95 367	-51 093

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-13 404	-13 059
Sotsiaalmaksud	-4 663	-4 414
Kokku tööjõukulud	-18 067	-17 473
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	2

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	-9 824	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-14	-11
Annetused	-70	-75
Kokku muud ärikulud	-9 908	-86

Lisa 22 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	145 100	297 892	7
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	145 100	297 892	

Lisa 23 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-45 258	-36 881	8
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-45 258	-36 881	

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Crevi Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	2 140 047	0	2 195 047
Tütarettevõtjad	1 181 997	0	1 180 907	0
Sidusettevõtjad	211 235	0	158 373	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 092 427	1 472	2 099 775	8 074
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 510	0	1 233
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	312	0	0	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Crevi Investeeringud OÜ	0	0	0	55 000	0%	EUR	2024
Sidusettevõtjad							
OÜ Tahku Invest	52 862	0	0	0	0%	EUR	2020

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Crevi Investeeringud OÜ	0	0	55 000	10 000	0%	EUR	2024
Tütarettevõtjad							
Eesti Metsnik OÜ	25 000	0	0	0	4%	EUR	2022
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Akso Haus Holding OÜ	0	10 000	0	0	3%	EUR	2017

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	347	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 294	209 496	13 622	148 722
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 700	0	7 540
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	14 500	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	7 672	7 495

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.10.2019

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANS-ROBERT NIMMERFELDT	Juhatuse liige	03.10.2019
URMAS NIMMERFELDT	Juhatuse liige	03.10.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FIDUS Kinnisvara OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud FIDUS Kinnisvara OÜ (osaühing) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt FIDUS Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Meid nimetati osaühingu audiitoriteks 19.06.2019 ja seega ei olnud meil võimalik väljastada kontserni finantsinformatsiooni ühtsuse ja võrreldavuse saavutamiseks komponentide audiitoritele juhiseid seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2018. Meie audiitoriteks valimise hetkeks olid komponentide audiitorkontroll läbi viidud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme osaühingust sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ nimetati meid osaühingu audiitoriteks 19.06.2019 ja seega ei olnud meil võimalik väljastada kontserni finantsinformatsiooni ühtsuse ja võrreldavuse saavutamiseks komponentide audiitoritele juhiseid seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2018. Meie audiitoriteks valimise hetkeks olid komponentide audiitorkontroll läbi viidud. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Muu asjaolu

FIDUS Kinnisvara OÜ 31. detsembril 2017 lõppenud aasta finantsaruandeid auditeeris teine audiitor, kes esitas nende aruannete kohta 03.07.2018 modifitseeritud märkusega arvamuse.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama osaühingu suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutada tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas osaühingu likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Juhtkond vastutab osaühingu raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseeduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseeduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks osaühingu sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust osaühingu suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada osaühingu suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame juhtkonnaga infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mai Palmipuu

Vandeaudiitori number 384

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

03.10.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAI PALMIPUU	Vandeaudiitor	03.10.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 461 259
Aruandeaasta kasum (kahjum)	207 911
Kokku	9 669 170

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	237340	73.86%	Jah
Masinate, tööstusseadmete, laevade ja õhusõidukite vahendamine	46141	84000	26.14%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Nimmerfeldt	35308070241	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)
Crevi Investeeringud OÜ	10901566	Eesti	125244 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5049421
E-posti aadress	urmas@cargohunters.ee