

05 -07- 2005

15 l.

Riina Iher

FIDUS Kinnisvara OÜ

2004. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Krillimäe tee 1, Lubja küla, Viimsi vald, Harjumaa, 74001
Äriregistri kood:	10894168
Telefon:	+ 372 609 2536 + 372 527 9005
Faks:	+ 372 609 2538
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2004-31.12.2004
Põhitegevusalad:	• litsentseerimisele mittekuuluvate finants- teenuste osutamine; • investeeringisalane tegevus; • kinnisvara arendus, haldus ja hooldus.
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:	• osanike nimekiri

SISUKORD

05 -07- 2005

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
BILANSS.....	5
KASUMIARUANNE (skeem 1).....	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	7
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	8
LISA 1 VIITLAEKUMISED JA ETTEMAKSED.....	9
LISA 2 MAKSUD.....	9
LISA 3 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD	9
LISA 4 TÜTAR- JA SIDUSETTEVÕTTED.....	10
LISA 5 MUUD LÜHI- JA PIKAAJALISED NÕUDED.....	10
LISA 6 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	11
LISA 7 VÕLAKOHUSTUSED	11
LISA 8 VIITVÕLAD	12
LISA 9 OMAKAPITAL	12
LISA 10 MÜÜGITULU.....	12
LISA 11 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	13
LISA 12 BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	13
JUHATUSE ALLKIRJAD 2004. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14

TEGEVUSARUANNE

05 -07- 2005

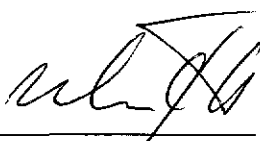
FIDUS Kinnisvara OÜ on asutatud 2002.aastal. Äriühingu põhitegevusaladeks on kinnisvara arendus ning tehingud kinnisvaraga.

2004. aastal soetati üks kinnistu. Järgmisel majandusaastal ei plaani FIDUS Kinnisvara OÜ teha suuri muudatusi investeerimisstrateegiates. Jätkatakse investeerimist kinnisvarasse, objektil Matsu 3 alustati raudtee ehitamisega.

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

2004. majandusaastal oli osaühingul kaks palgalist töötajat. Töötasusid maksti 144 000 krooni. Ettevõtte juhatus ei saanud 2004. majandusaastal tasusid ega soodustusi.

Tallinnas, "30". juuni 2005


Juhatuses liige
Urmas Nimmerfeldt

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

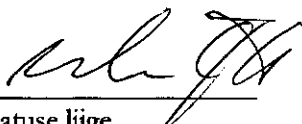
05 -07- 2005

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 13 toodud FIDUS Kinnisvara OÜ 2004. 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 ettevõtte.


Juhatuses liige
Urmas Nimmerfeldt

“30”. juuni 2005

BILANSS

(kroonides)

05 -07- 2005

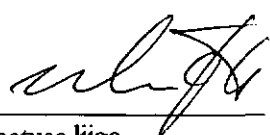
	Lisa nr	31.12.2004	31.12.2003
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		13 100	46 780
Nõuded ostjate vastu		48 527	47 200
Muud nõuded	5	3 000 000	3 400 000
Viitlaekumised ja ettemaksed	1	3 397 413	2 085 333
Käibevara kokku		6 459 040	5 579 313
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3	1 344 244	1 413 843
Materiaalne põhivara	6	21 248 310	14 552 595
Põhivara kokku		22 592 554	15 966 438
VARAD KOKKU		29 051 594	21 545 751
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	7	2 400 854	340 000
Võlad tarnijatele		474 989	1 103 807
Maksuvõlad	2	181 517	6 160
Viitvõlad	8	1 544 042	524 652
Lühiajalised kohustused kokku		4 601 402	1 974 619
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	7	26 496 341	20 442 268
Pikaajalised kohustused kokku		26 496 341	20 442 268
KOHUSTUSED KOKKU		31 097 743	22 416 887
Omakapital			
Osakapital	9	40 000	40 000
Eelmiste perioodide kahjum(-)		-911 136	0
Aruandeaasta kahjum(-)		-1 175 013	-911 136
Omakapital kokku		-2 046 149	-871 136
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		29 051 594	21 545 751


 Juhatusel liige
 Urmas Nimmerfeldt

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD**KASUMIARUANNE (skeem 1)**
(kroonides)

05 -07- 2005

	Lisa nr	2004	2003
Müügitulu	10	141 500	80 000
Muud äritulud		0	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-932	0
Muud tegevuskulud		-298 186	-53 986
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-144 000	-47 306
Sotsiaalmaks		-48 075	-15 630
Tööjõu kulud kokku		-192 075	-62 936
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-126 821	-93 798
Muud ärikulud		-500 000	-135
Ärikahjum(-)		-976 514	-130 855
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt		-119 225	-53 260
Intressikulud		-954 889	-739 253
Muud finantstulud ja kulud(-)		875 615	12 232
Finantstulud ja - kulud kokku		-198 499	-780 281
 Aruandeaasta kahjum(-)		 -1 175 013	 -911 136


Juhatuses liige
Urmas Nimmerfeldt

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

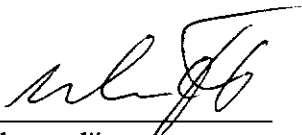
05 -07- 2005

	Lisa nr	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		-976 514	-130 855
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum	6	126 821	93 798
Äritegevusega seotud nõuete muutus ja ettemaksete muutus		-590 703	-5 532 532
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-3 694 202	1 149 859
Makstud intressid		0	-9 597
Rahavood äritegevusest kokku		-5 134 598	-4 429 327
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-1 556 440	-14 646 393
Soetatud tütarettevõtted		0	-600 000
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	-40 000
Antud laenud		0	-1 072 000
Saadud intressid		103 286	12 232
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 453 154	-16 346 161
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		6 554 072	21 232 268
Saadud laenude tagasimaksed		0	-450 000
Osade emiteerimine		0	40 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		6 554 072	20 822 268
Rahavood kokku		-33 680	46 780
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		46 780	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-33 680	46 780
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		13 100	46 780

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum/ kahjum(-)	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003	40 000	-911 136	-871 136
Aruandeperioodi kahjum(-)	0	-1 175 013	-1 175 013
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	-2 086 149	-2 046 149


 Juhatuse liige
 Urmas Nimmerfeldt

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

05-07-2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD
ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Fidus Kinnisvara OÜ 2004. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

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

B. 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.

C. 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.

D. 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).

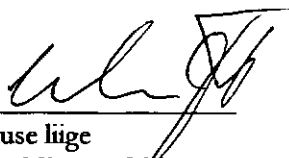
E. Tulude arvestus

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.

J. Reservkapital

Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Reservkapitali tuleb igal majandusaastal kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

LISA 1 VIITLAEKUMISED JA ETTEMAKSED

05-07-2005

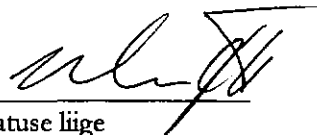
	31.12.2004	31.12.2003
Intressid	722 703	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 2)	716 275	129 376
Muud ettemaksed	1 955 421	1 954 054
Tulevaste perioodide kulud	3 014	1 903
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	3 397 413	2 085 333

LISA 2 MAKSUD

Maksuliik	31.12.2004		31.12.2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	175 676	0	0
Käibemaks	716 269	0	129 376	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 047	0	2 294
Sotsiaalmaks	0	3 630	0	3 630
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	70
Töötuskindlustusmaks	0	164	0	166
Maamaks	6	0	0	0
Kokku	716 275	181 517	129 376	6 160

LISA 3 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

	31.12.2004	31.12.2003
Tütarettevõtete aktsiad ja osad (lisa 4)	427 515	546 740
Muud aktsiad ja väärtpaberid	40 000	40 000
Muud pikaajalised nõuded (lisa 5)	876 729	827 103
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	1 344 244	1 413 843



Juhatusel liige
Urmas Nimmerfeldt

LISA 4 TÜTAR- JA SIDUSETTEVÕTTED

05 -07- 2005

2004 a. omas OÜ Fidus Kinnisvara osalust järgmises tütaretevõttes :

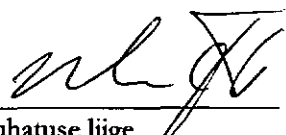
OÜ Sillaotsa LK	
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Ehitus- ja täiteliiva müük
Osaluse % aasta alguses	100
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	0
Amortiseerimata firmaväärtus	546 740
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	546 740
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum(-)	-119 225
Osaluse % aasta lõpus	100
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	0
Amortiseerimata firmaväärtus	427 515
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	427 515

LISA 5 MUUD LÜHI- JA PIKAAJALISED NÕUDED

	Saldo 31.12.2004	Tagasimakse tähtaeg		Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Muud pikaajalised nõuded (lisa 11)	876 729	0	876 729	0%
Muud nõuded	3 000 000	3 000 000		5,5%
Kokku	3 876 729	3 000 000	876 729	

	Saldo 31.12.2003	Tagasimakse tähtaeg		Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Muud pikaajalised nõuded (lisa 11)	827 103	0	827 103	0%
Muud nõuded	3 400 000	3 400 000		5,5%
Kokku	4 227 103	3 400 000	827 103	

Pikaajaline võlg on intressita ja ilma tagatiseta ning teda on diskonteeritud sisemise intressimääraga 6%. Selle tulemusena saadi 2003 aastal intressikulu summas 244 497 krooni ning 2004 aastal intressitulu 49 626 krooni.


Juhatuses liige
Urmas Nimmerfeldt

LISA 6 MATERIAALNE PÕHIVARA

05 -07- 2005

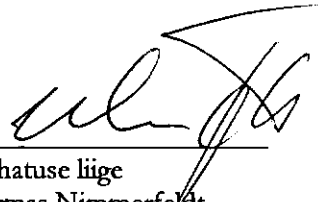
	Maa ja ehitised	Transpordi- vahendid	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003						
Soetusmaksumus	0	1 119 205	39 830	11 303 247	2 184 111	14 646 393
Akumuleeritud kulum	0	-83 943	-9 855	0	0	-93 798
Jääkmaksumus	0	1 035 262	29 975	11 303 247	2 184 111	14 552 595
2004 a. toimunud muutused						
Ostud ja parendused perioodi jooksul	8 000		28 455	6 786 081		6 822 536
Ümberklassifitseerimine				749 451	-749 451	0
Amortisatsioonikulu	-335	-111 924	-14 562			-126 821
Allahindlused väärtuse languse tõttu						
Saldo seisuga 31.12.2004						
Soetusmaksumus	8 000	1 119 205	68 285	18 838 779	1 434 660	21 468 929
Akumuleeritud kulum	-335	-195 867	-24 417		0	-220 619
Jääkmaksumus	7 665	923 338	43 868	18 838 779	1 434 660	21 248 310

Lõpetamata ehituse ja ettemaksete all kajastatakse Fidus Kinnisvara OÜ arendatavaid kinnisvara objekte.

LISA 7 VÕLAKOHUSTUSED

Saldo 31.12.2004	Tagasimakse tähtaeg		1-5 aasta jooksul	Intressi- määr
	12 kuu jooksul			
Omaniku laen (lisa 11)	440 000	440 000		0%
Crevi Investeeringud (lisa 11)	26 496 341		26 496 341	4%
Võlad teistele	1 960 854	1 960 854		0%
Kokku	28 897 195	2 400 854	26 496 341	

Saldo 31.12.2003	Tagasimakse tähtaeg		1-5 aasta jooksul	Intressi- määr
	12 kuu jooksul			
Omaniku laen (lisa 11)	340 000	340 000		0%
Crevi Investeeringud (lisa 11)	20 442 268		20 442 268	4%
Kokku	20 782 268	340 000	20 442 268	


Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

LISA 8 VIITVÕLAD

05 -07- 2005

	31.12.2004	31.12.2003
Võlad töövõtjatele	6 714	3 683.....
Intressivõlad	1 439 649	484 760
Muud viitvõlad	97 679	36 209
Kokku	1 544 042	524 652

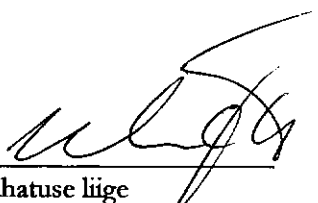
LISA 9 OMAKAPITAL

	31.12.2004	31.12.2003
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

LISA 10 MÜÜGITULU

Fidus Kinnisvara OÜ on saanud müügitulu teenuste müügist Eestis

	2004	2003
Tulu transpordivahendi rendist	141 500	80 000
Kokku	141 500	80 000


Juhatusel liige
Urmas Nimmerfeldt

LISA 11 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Fidus Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

05 -07- 2005

- a) omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud)
 b) tütarettevõtet
 c) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted)
 d) tegev- ja kõrgemat juhtkonda
 e) cespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

	2004	2003
	Müügid	Müügid
Cargohunters AS	120 000	80 000
Teenuste müük kokku	120 000	80 000

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2004	31.12.2003
Fonde Holding OÜ		
laen	3 000 000	0
intressid	159 579	0
Crevi Investeeringud OÜ		
intressivõlg	954 889	484 760
Kokku lühiajalised nõuded	4 114 468	484 760

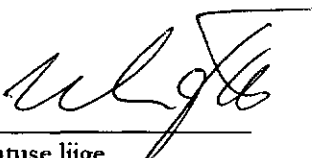
	31.12.2004	31.12.2003
Osaniku laen	440 000	340 000
Crevi Investeeringud OÜ		0
intressivõlg	954 889	484 760
Kokku lühiajaline võlgnevus	1 394 889	824 760

	31.12.2004	31.12.2003
Crevi Investeeringud OÜ	26 496 341	20 442 268
Pikaajalised kohustused kokku	26 496 341	20 442 268

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes cespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

LISA 12 BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

2005 aastal suurendatakse Fidus Kinnisvara osakapitali 1,96 milj. krooni võrra uue osa emiteerimise teel suunatud emissiooniga Crevi Investeeringud OÜ-le. Osa nimiväärtusega 1 960 000 krooni emiteeritakse ülekursiga 3 040 000 krooni.


 Juhatuse liige
 Urmas Nimmerfeldt

JUHATUSE ALLKIRJAD 2004. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

05-07-2005

Juhatus on koostanud FIDUS Kinnisvara OÜ 2004. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud ainuosaniku poolt "30" juuni 2005 otsusega.



Juhatuseläige
Urmas Nimmerfeldt

"30" juuni 2005

FIDUS Kinnisvara OÜ

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga "___". juuni 2005

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



Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

Tallinna Linnavalitsus
Registriosakond
SISSE TULNUD
05-07-2005