

FIDUS Kinnisvara OÜ

2006. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

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
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2006-31.12.2006
Põhitegevusalad:	• litsentseerimisele mittekuuluvate finants-teenuste osutamine; • investeerimisalane tegevus; • kinnisvara arendus, haldus ja hooldus.
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:	• osanike nimekiri

SISUKORD

ETTEVÖTTE LÜHHISELOOMUSTUS 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 MAKSUD.....	13
LISA 3 VARUD.....	13
LISA 4 NÕUDED JA ETTEMAKSED.....	13
LISA 5 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD.....	13
LISA 6 AKTSIAD JA VÄÄRTPABERID.....	13
LISA 7 TÜTAR- JA SIDUSETTEVÕTTED.....	14
LISA 8 MUUD LÜHI- JA PIKAAJALISED NÕUDED.....	15
LISA 9 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	15
LISA 10 KASUTUSRENT.....	16
LISA 11 VIITVÕLAD.....	16
LISA 12 VÕLAKOHUSTUSED.....	17
LISA 13 OMAKAPITAL.....	17
LISA 14 MÜÜGITULU.....	18
LISA 15 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED.....	18
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	18
AUDITTORI JÄRELDUS-OTSUS.....	20
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	21
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	22

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

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

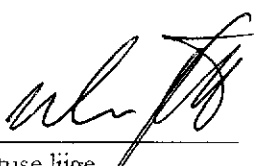
Juridiline aadress: Krillimäe tee 1, Lubja küla, Viimsi vald,
Harjumaa, 74001
Eesti Vabariik

Äriregistri nr. 10894168

Telefon: + 372 630 0985
+ 372 504 9421

Faks: + 372 6300 981

E-mail: urmas@cargohunters.ee


Juhatuseläige
Urmas Nimmerfeldt

TEGEVUSARUANNE

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

2006. aastal arendamiseks kinnistuid ei soetatud. Jätkuvalt tegeleti soetatud kinnistute arendamisega.

Alustati ka majaehitustega.

Järgmisel majandusaastal jätkatakse investeerimist kinnisvarasse.

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

2006. majandusaastal oli osaühingul kaks palgalist töötajat. Töötasusid maksti 145 097 krooni.

Juhatusel liikmete kasuuses on 2 autot, millelt on makstud erisoodustuse tulu- ja sotsiaalmaksu 11 633 krooni.

Peamised finantsnäitajad on toodud alljärgnevalt:

Müügitulu	4 587 571	20 897 063
Tulu kasv %	-78,0	14 668,2
Puhaskasum	3 450 663	5 631 689
Kasumi kasv	-39,0	0
Puhasrentaabilus %	75,2	26,9
Käibevara	20 976 399	25 429 840
Lühiajalised kohustused	2 606 399	4 155 662
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	8,0	6,1
Varad kokku	33 756 279	35 638 879
Omakapital	12 021 189	8 570 526
ROE %	28,7	65,7

Tulu kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2006 - \text{müügitulu } 2005) / \text{müügitulu } 2005 * 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2006 - \text{puhaskasum } 2005) / \text{puhaskasum } 2005 * 100$

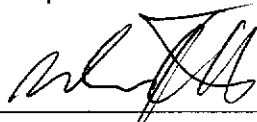
Puhasrentaabilus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

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

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

Tallinnas,

28. juuni 2007



Juhatuses liige
Urmas Nimmerfeldt

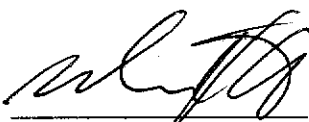
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 18 toodud FIDUS Kinnisvara OÜ 2006. 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.



Juhatuses liige
Urmas Nimmerfeldt

28. juuni 2007



Juhatuses liige
Anu Nimmerfeldt

28. juuni 2007



Juhatuses liige
Allan Nimmerfeldt

28. juuni 2007

BILANSS

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha		7 575 107	19 392 484
Nõuded ostjate vastu	16	47 200	48 527
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	0	263 483
Muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed	4,8	13 354 092	3 327 158
Varud	3	0	2 398 188
Käibevara kokku		20 976 399	25 429 840
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	1 907 538	1 000 277
Materiaalne põhivara	9	10 872 342	9 208 762
Põhivara kokku		12 779 880	10 209 039
VARAD KOKKU		33 756 279	35 638 879
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12	1 470 854	1 470 854
Võlad tarnijatele		7 066	209 287
Maksuvõlad	2	213 715	11 132
Vürvõlad	11	914 764	2 464 389
Lühiajalised kohustused kokku		2 606 399	4 155 662
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	12	19 128 691	22 912 691
Pikaajalised kohustused kokku		19 128 691	22 912 691
KOHUSTUSED KOKKU		21 735 090	27 068 353
Omakapital			
Osakapital	13	2 000 000	2 000 000
Ülekurs		3 040 000	3 040 000
Kohustuslik reservkapital		200 000	0
Eelmiste perioodide kasum/-kahjum		3 330 526	-2 101 163
Aruandeaasta kasum		3 450 663	5 631 689
OMAKAPITAL KOKKU		12 021 189	8 570 526
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		33 756 279	35 638 879

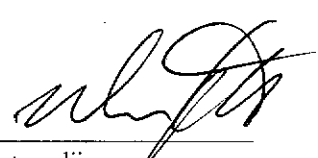


Juhatusel läige
Urmas Nimmerfeldt

KASUMIARUANNE (skeem 1)

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Müügitulu	14	4 587 571	20 897 063
Kaubad ja teenused		-2 204 376	-12 596 265
Muud tegevuskulud		-108 238	-247 553
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-145 097	-143 800
Sotsiaalmaks		-47 985	-47 967
Tööjõu kulud kokku		-193 082	-191 767
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	-401 227	-149 737
Muud ärikulud		-17 701	-41 315
Ärikasum		1 662 947	7 670 426
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt		0	337 499
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate osadelt	7	1 784 538	-1 784 538
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		737 584	237 671
Intressikulud		-861 027	-914 710
Muud finantstulud		126 621	85 341
Finantstulud ja -kulud kokku		1 787 716	-2 038 737
Kasum enneulumaksustamist		3 450 663	5 631 689
Aruandeaasta puhaskasum		3 450 663	5 631 689



Juhatusel läige
Urmas Nimmerfeldt

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 662 947	7 670 426
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	401 227	149 737
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		244 938	-3 471 715
Varude muutus		2 398 188	-2 398 188
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		69 152	-2 158 003
Makstud intressid		-2 479 442	0
Rahavood äritegevusest kokku		2 297 010	-207 743
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	9	-2 062 182	-1 863 920
Materiaalse põhivara müük		0	19 577 063
Soetatud tütarettevõtja		0	-28 000
Sidusettevõtjate müük		0	750 000
Antud laenud	16	-11 500 000	0
Antud laenude tagasimaksed		3 000 000	0
Saadud intressid		231 795	665 634
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-10 330 387	19 100 777
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		0	1 436 350
Saadud laenude tagasimaksed	16	-3 784 000	-950 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-3 784 000	486 350
Rahavood kokku		-11 817 377	19 379 384
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		19 392 484	13 100
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-11 817 377	19 379 384
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 575 107	19 392 484



Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kahjum/- kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	0	-2 061 163	-2 021 163
Osakapitali suurendamine	1 960 000	3 040 000	0	0	5 000 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	5 631 689	5 631 689
Saldo seisuga 31.12.2005	2 000 000	3 040 000	0	3 530 526	8 570 526
					0
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

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on lisas 13.



Juhatusel liige
Urmas Nimmerfeldt

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Fidus Kinnisvara OÜ 2006. 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.

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 omakapitaaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud alahinnamised, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglasel väärtusel. 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.


Juhatuse 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 laekavas 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 kulused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

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

Tütar- ja sidusettevõttjad

Tütarettevõtjateks on ematettevõtja poolt kontrollitavad ettevõttjad. Kontrolli olemasoluks loetakse üle 50 % hääleõigusega aktsiate omandamist.

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 akumuliseeritud kasumist. Sellist kasumit ületavaid väljamakseid loetakse investeeringu tagastumiseks 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 seonduvatest kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

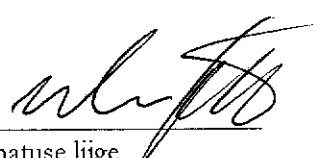
Põhivara parandusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse 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 loetakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast või ettevõtte poolt tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinansseeritakse 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 22/78 (kuni 31. detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77, ning kuni 31.12.2005 maksumäär 24/76) 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.

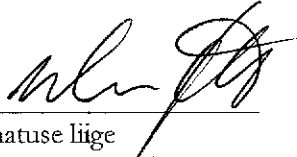
Tulude arvestus

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 MAKSUD

Maksuliik	31.12.2006	31.12.2005	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	5 308	0	0
Käibemaks	181 190	263 483	0
Üksikisiku tulumaks	3 021	0	3 289
Sotsiaalmaks	8 974	0	7 077
Kohustuslik kogumispension	440	0	440
Tööstuskindlustusmaks	198	0	326
Maksuintressid	14 584	0	0
Kokku	213 715	263 483	11 132

LISA 3 VARUD

2005. aastal klassifitseeriti ümber lõpetamata ehitusest varudesse üks objekt summas 2 398 188 krooni, mille müük toimis 2006. aastal.

LISA 4 NÕUDED JA ETTEMAKSED

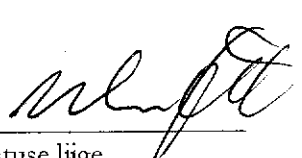
	31.12.2006	31.12.2005
Muud lühiajalised nõuded (lisa 8)	12 518 610	3 000 000
Intressid	817 220	324 533
Ettemaksed teenuste eest	18 262	2 625
Nõuded ja ettemaksed kokku	13 354 092	3 327 158

LISA 5 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

	31.12.2006	31.12.2005
Tütarettevõtete aktsiad ja osad (lisa 7)	28 000	28 000
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (lisa 7)	1 784 538	0
Muud aktsiad ja väärtpaberid (lisa 6)	95 000	40 000
Muud pikaajalised nõuded (lisa 8)	0	932 277
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	1 907 538	1 000 277

LISA 6 AKTSIAD JA VÄÄRTPABERID

	31.12.2006	31.12.2005
Aktsiad ja väärtpaberid		
Aktsiad	95 000	40 000
Õiglases väärtuses kokku	95 000	40 000


 Juhatuse liige
 Urmas Nimmerfeldt

LISA 7 TÜTAR- JA SIDUSETTEVÕTTED

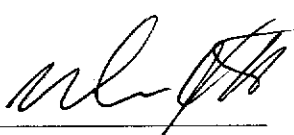
2006 a. omas OÜ Fidus Kinnisvara osalust tütaretevõtjas :

	Pitek Oü
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Kinnisvara arendustegevus
Osaluse % aasta alguses	70
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	28000
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	28000
Osaluse % aasta lõpus	70
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	28000

2006 a. omas FIDUS Kinnisvara OÜ osalust sidusettevõttes

	Bulk Trade Oü
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Kaubandus- vahendustegevus
Osaluse % aasta alguses	40
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	0
Soetusmaksumuse taastamine	1 784 538
Osaluse % aasta lõpus	40
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	1 784 538

2005.a. oli Bulk Trade Oü majandustegevuse tulemuseks kahjum, mistõttu hinnati Fidus Kinnisvara Oü osalus alla 1 784 538 krooni. 2006.a. majandustegevuse tulemuseks oli kasum 15 milj eesti krooni, mistõttu hinnati Bulk Trade Oü väärtus kuni soetusmaksumuseni üles, kuna ettevõtte kasutab tütar- ja sidusettevõtete kajastamisel soetusmaksumuse meetodit.



Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

LISA 8 MUUD LÜHI- JA PIKAAJALISED NÕUDED

	Saldo 31.12.2006	Tagasimakse tähtaeg		Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Muud antud laenud (lisa 16)	3 000 000	3 000 000	0	5,50%
Muud antud laenud (lisa 16)	8 500 000	8 500 000	0	5,50%
Muud antud laenud	1 017 000	1 017 000	0	0,00%
Muud nõuded	1 610	1 610	0	5,50%
Kokku	12 518 610	12 518 610	0	

	Saldo 31.12.2005	Tagasimakse tähtaeg		Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Muud antud laenud (lisa 16)	932 277	0	932 277	0%
Muud antud laenud (lisa 16)	3 000 000	3 000 000	0	5,50%
Kokku	3 932 277	3 000 000	932 277	

LISA 9 MATERIAALNE PÕHIVARA

	Transpordi- vahendid	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. toimimised 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

Lõpetamata ehitusena kajastatakse Fidus Kinnisvara OÜ arendatavaid kinnisvara objekte

Ostud ja parendused summas 1 130 258 koosneb rahalisest soetusest summas 2 062 182 ja eelmisel perioodil muude ettemaksetena summas 2 625 krooni kajastatud KÜ Merivälja osaku eest.


Juhatuses liige
Urmas Nimmerfeldt

LISA 10 KASUTUSRENT

Fidus Kinnisvara OÜ rendib kasutusrendi tingimustel välja autot:

Transpordivahendid	
Saldo seisuga 31.12.2005	
Soetusmaksumus	1 119 205
Akumuleeritud kulum	-307 781
Jääkmaksumus	811 424
Saldo seisuga 31.12.2006	
Soetusmaksumus	1 119 205
Akumuleeritud kulum	-419 702
Jääkmaksumus	699 503

Leping on sõlmitud 2003.a. Renti tasutakse igakuiselt 10 000 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 lepinguremelikult varasse. Lepingu mittetäitmisest või mitte nõuetekohasest täitmisest tulenevalt on kohustatud koostust rikkunud pool maksma leppetrahvi 5 000 krooni.

Kasutusrendist on saadud tulu:

	2006	2005
Tulu rendist, üüridest (lisa 16)	120 000	120 000
Kokku	120 000	120 000

LISA 11 VIITVÕLAD

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad töövõlgadele	178 820	110 030
Intressivõlad	735 944	2 354 359
Viitvõlad kokku	914 764	2 464 389


 Juhatuses liige
 Urmas Nimmerfeldt

LISA 12 VÕLAKOHUSTUSED

	Saldo 31.12.2006	Tagasimakse tähtaeg	1-5 aasta jooksul	Intressi- määr
		12 kuu jooksul		
Omaniku laen (lisa 16)	460 000	460 000	0	0%
Crevi Investeeringud (lisa 16)	19 128 691	0	19 128 691	4%
Võlad teistele (lisa 16)	1 010 854	1 010 854	0	0%
Kokku	20 599 545	1 470 854	19 128 691	

	Saldo 31.12.2005	Tagasimakse tähtaeg	1-5 aasta jooksul	Intressi- määr
		12 kuu jooksul		
Omaniku laen (lisa 16)	460 000	460 000	0	0%
Crevi Investeeringud (lisa 16 kasumisrent)	22 912 691	0	22 912 691	4%
Võlad teistele (lisa 16)	1 010 854	1 010 854	0	0%
Kokku	24 383 545	1 470 854	22 912 691	

LISA 13 OMAKAPITAL

	31.12.2006	31.12.2005
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

2005. ja 2006.a. ei ole osanikele dividende makstud. Vaba omakapital seisuga 31.12.2006 moodustab 6 781 189 (31.12.2005 3 330 526) krooni. Maksimaalselt on võimalik dividende maksta 5 289 327 (2005.a. 2 564 505) krooni, millega kaasneks tulumaks 22/78 1 491 862 (2005.a. 23/77 766 021) krooni.



Juhatuses liige
Urmas Nimmerfeldt

LISA 14 MÜÜGITULU

Fidus Kinnisvara OÜ on saanud müügitulu teenuste müügist Eestis

	2006	2005
Kinnisvara müük	4 467 571	19 577 063
Ostetud kaupade müük	0	1 200 000
Tulu rendist, üüridest	120 000	120 000
Kokku	4 587 571	20 897 063

LISA 15 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

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

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

LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Fidus Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Fidus Kinnisvara OÜ emettevõtteks on Crevi Investeeringud OÜ

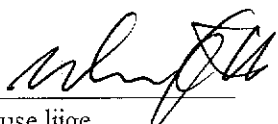
Fidus Kinnisvara OÜ juhatuse liige on ühtlasi Cargohunters AS ja Fonde Holding OÜ osanik.

	2006	2005
	Müügid	Müügid
Cargohunters AS	120 000	120 000
Teenuste müük kokku	120 000	120 000

Saldod seotud osapooltega:

Nõuded

	31.12.2006	31.12.2005
Cargohunters AS ostja	47 200	47 200
Fonde Holding Oü laen	11 500 000	3 000 000
muu nõue	1 610	0
intressid	817 220	324 533
Lühiajalised nõuded kokku	12 366 030	3 371 733


 Juhatuse liige
 Urmas Nimmerfeldt

Kohustused:

	31.12.2006	31.12.2005
Osaniku laen	460 000	460 000
Osaniku laen	1 010 854	1 010 854
Crevi Investeeringud Oü		
intressivõlg	735 944	2 354 359
Kokku lühiajaline võlgnevus	2 206 798	3 825 213

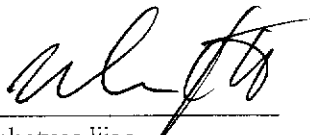
	31.12.2006	31.12.2005
Crevi Investeeringud Oü	19 128 691	22 912 691
Pikaajalised kohustused kokku	19 128 691	22 912 691

2006.a. on arvestatud Fidus Kinnisvara Oü laenu juhatuse liikmega seotud ettevõttele 8 500 000 krooni üheks aastaks intressimääraga 5,5%.

Varasematest aastatest on tasumata 3 000 000 krooni. Intresse arvestati 2006.a. 492 537 krooni. Osaniku poolt on tasunud Fidus Kinnisvara OÜ võlg kinnistu ostul summas 1 010 854 krooni.

2006.a. tagastati laenu Crevi Investeeringud OÜ-le 3 784 000 krooni ja intresse 2 479 442 krooni. Juhatuse liikmed tasusid ei ole saanud.

Juhatuse liikmete kasutuses on 2 autot, millelt on makstud erisoodustuse tulu- ja sotsiaalmaksu 11 633 krooni.



Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS**FIDUS KINNISVARA OÜ OSANIKELE**

Olen kontrollinud FIDUS KINNISVARA OÜ 31.12.2006.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi Auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks FIDUS KINNISVARA OÜ raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et FIDUS KINNISVARA OÜ Eesti Vabariigi raamatupidamise - seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2006.a. bilansi mahuks 33 756 279 krooni ning 2006.a. finantstulemuseks 3 450 663 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt FIDUS KINNISVARA OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2006.a. ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 28. juunil 2007.a.

Toomas Villem
Vannutatud audiitor



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Fidus Kinnisvara Oü juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku 2006.a. puhaskasum summas 3 450 663 krooni jätta jaotamata.



Juhatuselüge
Urmas Nimmerfeldt

JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud FIDUS Kinnisvara OÜ 2006. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud juhatus poolt

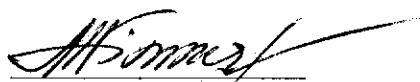
28. juuni 2007 otsusega.

28. juuni 2007



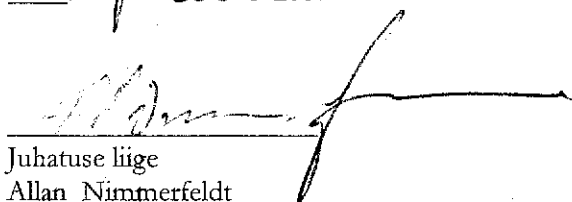
Juhatus liige
Urmas Nimmerfeldt

28. juuni 2007



Juhatus liige
Anu Nimmerfeldt

28. juuni 2007



Juhatus liige
Allan Nimmerfeldt

FIDUS Kinnisvara OÜ

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga "28". jaan. 2007

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



Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt