

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: FIDUS Kinnisvara OÜ

registrikood: 10894168

tänavanimi: Krillimäe tee 1,

maja number:

küla: Lubja küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74001

telefon: +372 5049421

e-posti aadress: urmas@cargohunters.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Varud	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 10 Materiaalne põhivara	16
Lisa 11 Kasutusrent	16
Lisa 12 Laenukohustused	17
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 15 Osakapital	19
Lisa 16 Müügitulu	19
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 18 Tööjõukulud	20
Lisa 19 Muud ärikulud	20
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 21 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

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

2012. soetati üks kinnistu. On tegeldud olemasolevate arendamisega . Rukkilill on välja renditud .

Jätkuvalt investeerime kinnisvarasse ja arendame olemasolevaid.

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

Peamised finantssuhtarvud on toodud alljärgnevalt:

	2012	2011
Tulu kasv %	530,7	-55,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	11,3	26,9
ROE %	-5,7	0,7

$\text{Tulu kasv (\%)} = (\text{müügitulu 2012} - \text{müügitulu 2011}) / \text{müügitulu 2011} * 100$

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

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

2012.a. suurenes kahjum võrreldes 2011.a. 855,7% ($\text{puhaskahjum 2012} - \text{puhaskahjum 2011} / \text{puhaskahjum 2011} * 100$). 2011.a. suurenes kahjum võrreldes 2010.a. 108,8%.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	99 117	223 293	2
Nõuded ja ettemaksed	2 220 488	3 351 394	3
Varud	35 151	35 151	8
Kokku käibevara	2 354 756	3 609 838	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	32 409	12 335	5
Nõuded ja ettemaksed	991 654	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 255 755	1 794 322	9
Materiaalne põhivara	159 214	192 908	10
Kokku põhivara	4 439 032	1 999 565	
Kokku varad	6 793 788	5 609 403	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	208 886	134 339	13
Kokku lühiajalised kohustused	208 886	134 339	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 137 670	773 670	12
Kokku pikaajalised kohustused	2 137 670	773 670	
Kokku kohustused	2 346 556	908 009	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 800	127 800	15
Ülekurss	194 291	194 291	
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 366 521	4 332 900	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-254 162	33 621	
Kokku omakapital	4 447 232	4 701 394	
Kokku kohustused ja omakapital	6 793 788	5 609 403	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	278 934	44 227	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-86 887	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-40 573	-25 059	17
Tööjõukulud	-19 039	-21 697	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-50 240	-43 921	9,10
Muud ärikulud	-51	-1 348	19
Ärikasum (kahjum)	82 144	-47 798	
Finantstulud ja -kulud	-336 306	81 419	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-254 162	33 621	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-254 162	33 621	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	82 144	-47 798	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	50 240	43 921	9,10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	1 288	19
Kokku korrigeerimised	50 240	45 209	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-28 352	23 916	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 705	-8 672	
Kokku rahavood äritegevusest	108 737	12 655	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-866	-1 103	10
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	3 334	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-300 000	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	72 773	0	
Antud laenud	-105 000	0	21
Laekunud intressid	180	369	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-332 913	2 600	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	100 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-15 000	21
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	100 000	-15 000	
Kokku rahavood	-124 176	255	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	223 293	223 038	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-124 176	255	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	99 117	223 293	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	127 823	194 291	12 782	4 332 877	4 667 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	33 621	33 621
Muud muutused omakapitalis	-23	0	0	23	0
31.12.2011	127 800	194 291	12 782	4 366 521	4 701 394
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-254 162	-254 162
31.12.2012	127 800	194 291	12 782	4 112 359	4 447 232

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fidus Kinnisvara OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatu-pidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

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 on registreeritud Eestis ja kes koostab ning avalikustab konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke pankades ning lühiajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutat peale euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakurside alusel.

Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval.

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

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

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte 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 õiglases väärtuses.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

Tütar- ja sidusettevõtjaid kajastatakse emaettevõtja bilansis soetusmaksumuse meetodil.

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

Nõuded ja ettemaksud

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 laekuv summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-33% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus müüa või rentida, kajastatakse kohe algusest bilansireal kinnisvarainvesteeringutena.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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

Maad ei amortiseerita

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	10 aastat
Autod	10 aastat
Arvutid	3 aastat
Inventar	5 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 sõiduaautosid. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis analoogselt põhivaraga. Vara amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi materiaalse põhivara kasulikust elueast tulenevaid kuluminorme. Kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

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 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus 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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapoolteks Fidus Kinnisvara OÜ majandusaasta aruandes on:

(a) Emaettevõtte;

- (b) Sidusettevõtte
- (c) Tütarettevõtte;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted;
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud,
- (f) ning nende isikute lähedased pereliikmed,

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu 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.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	99 117	223 293
Kokku raha	99 117	223 293

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	64 491	24 491	40 000	0	
Ostjatelt laekumata arved	64 491	24 491	40 000	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	390	390	0	0	4
Muud nõuded	3 135 613	2 183 959	0	951 654	
Laenunõuded	2 484 479	1 690 908	0	793 571	
Intressinõuded	651 134	493 051	0	158 083	
Ettemaksed	11 648	11 648	0	0	
Muud makstud ettemaksed	11 648	11 648	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 212 142	2 220 488	40 000	951 654	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 939	4 939	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 939	4 939	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 465	16 465	0	0	4
Muud nõuded	3 317 333	3 317 333	0	0	
Laenunõuded	2 746 924	2 746 924	0	0	
Intressinõuded	570 409	570 409	0	0	
Ettemaksed	12 657	12 657	0	0	
Muud makstud ettemaksed	12 657	12 657	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 351 394	3 351 394	0	0	

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu summas 24 114 (31.12.2011 4 939) eurot.

Laenunõuetest moodustab laen

tütarettevõtjale 793 571 (31.12.2011 1 161 016) eurot

sidusettevõtjaile 210 301 (31.12.2011 105 301) eurot

konsolideerimisgrupi ettevõtjaile 1 470 607 (31.12.2011 1 470 607) eurot

Intressinõuetest moodustab nõue

tütarettevõtjale 158 083 (31.12.2011 158 083) eurot

sidusettevõtjaile 3 032 (31.12.2011 0) eurot

konsolideerimisgrupi ettevõtjaile 489 593 (31.12.2011 412 050) eurot

Laenud on eurodes intressimääraga 0-4%, tagasimakse tähtaeg on 2018.a.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 931	0	1 642
Üksikisiku tulumaks	0	259	0	258
Erisoodustuse tulumaks	0	68	0	136
Sotsiaalmaks	0	731	0	839
Kohustuslik kogumispension	0	38	0	35
Töötuskindlustusmaksed	0	73	0	80
Intress	0	21	0	0
Ettemaksukonto jääk	390		16 465	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	390	5 121	16 465	2 990

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	20 074	0	6
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12 335	12 335	7
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	32 409	12 335	

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11053092	OSAÜHING PITEK ARENDUS	Eesti	Kinnisvara arendustegevus	78	99.85

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
OSAÜHING PITEK ARENDUS	0	367 445	0	0	0	-347 371	20 074
Kokku	0	367 445	0	0	0	-347 371	20 074

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OSAÜHING PITEK ARENDUS	21	20.01.2012	367 445

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10923734	OÜ Tahku Invest	Eesti	Kinnisvara arendustegevus	21.60	21.60
10424155	Osaühing Estonian Spirit	Eesti	Teraviljapiirituse tootmine	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Muud muutused	31.12.2012
OÜ Tahku Invest	12 335	0	12 335
Osaühing Estonian Spirit	0	0	0
Kokku	12 335	0	12 335

Lisa 8 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostetud kaubad müügiks	35 151	35 151
Kokku varud	35 151	35 151

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 382 644	435 652	1 818 296
Akumuleeritud kulum	0	-15 522	-15 522
Jääkmaksumus	1 382 644	420 130	1 802 774
Amortisatsioonikulu	0	-8 452	-8 452
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 382 644	435 652	1 818 296
Akumuleeritud kulum	0	-23 974	-23 974
Jääkmaksumus	1 382 644	411 678	1 794 322
Ostud ja parendused	87 930	1 476 070	1 564 000
Müügid	-57 335	-30 891	-88 226
Amortisatsioonikulu	0	-15 680	-15 680
Muud muutused	0	1 339	1 339
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 413 239	1 880 831	3 294 070
Akumuleeritud kulum	0	-38 315	-38 315
Jääkmaksumus	1 413 239	1 842 516	3 255 755

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	38 602	13 498
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	112 773	0

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010						
Soetusmaksumus	246 239	4 658	100 000	350 897	2 549	353 446
Akumuleeritud kulum	-94 647	-3 570	-20 833	-119 050	-2 501	-121 551
Jääkmaksumus	151 592	1 088	79 167	231 847	48	231 895
Ostud ja parendused	0	1 103	0	1 103	0	1 103
Amortisatsioonikulu	-24 624	-797	-10 000	-35 421	-48	-35 469
Müügid	-9 562	0	0	-9 562	0	-9 562
Muud muutused	4 941	0	0	4 941	0	4 941
31.12.2011						
Soetusmaksumus	236 677	5 761	100 000	342 438	2 549	344 987
Akumuleeritud kulum	-114 330	-4 367	-30 833	-149 530	-2 549	-152 079
Jääkmaksumus	122 347	1 394	69 167	192 908	0	192 908
Ostud ja parendused	0	866	0	866	0	866
Muud ostud ja parendused	0	866	0	866	0	866
Amortisatsioonikulu	-23 673	-887	-10 000	-34 560	0	-34 560
31.12.2012						
Soetusmaksumus	236 677	6 627	100 000	343 304	2 549	345 853
Akumuleeritud kulum	-138 003	-5 254	-40 833	-184 090	-2 549	-186 639
Jääkmaksumus	98 674	1 373	59 167	159 214	0	159 214

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2012	2011
Masinad ja seadmed	0	3 334
Transpordivahendid	0	3 334
Kokku	0	3 334

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	66 161	36 506

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	123 012	36 506
1-5 aasta jooksul	123 012	36 506
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 580 953	124 121
Masinad ja seadmed	19 552	25 418
Kokku	1 600 505	149 539

Fidus Kinnisvara OÜ rendib kasutusrendi tingimustel välja autot ning kaht kinnisvaraobjekti.

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 kohustust rikkunud pool maksma leppetrahvi 319 eurot.

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõtjalt	2 137 670	0	0	2 137 670	4	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	2 137 670	0	0	2 137 670			
Laenukohustused kokku	2 137 670	0	0	2 137 670			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõtjalt	773 670	0	773 670	0	4	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	773 670	0	773 670	0			
Laenukohustused kokku	773 670	0	773 670	0			

Laen on tagatiseta.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 580	2 580	0	0	
Võlad töövõtjatele	778	778	0	0	
Maksuvõlad	5 121	5 121	0	0	4
Muud võlad	200 407	200 407	0	0	
Intressivõlad	190 694	190 694	0	0	
Muud viitvõlad	9 713	9 713			
Kokku võlad ja ettemaksed	208 886	208 886	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 411	1 411	0	0	
Võlad töövõtjatele	772	772	0	0	
Maksuvõlad	2 990	2 990	0	0	4
Muud võlad	129 166	129 166	0	0	
Intressivõlad	120 852	120 852	0	0	
Muud viitvõlad	8 314	8 314			
Kokku võlad ja ettemaksed	134 339	134 339	0	0	

Intressivõlg on emaettevõtjale (vt lisa 21).

Võlad tarnijatele sisaldab võlga teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele 1585 (31.12.11 0) eurot

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	3 248 764	3 449 552
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	863 595	916 969
Kokku tingimuslikud kohustused	4 112 359	4 366 521

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	127 800	127 800
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on 2 556 ja 125 244 eurot.		

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	278 934	44 227	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	278 934	44 227	
Kokku müügitulu	278 934	44 227	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulu rendist, üüridest	66 161	44 227	
kinnistu müük	112 773	0	9
konsultatsiooniteenus	100 000	0	
Kokku müügitulu	278 934	44 227	

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	-1 620	0
Energia	-1 510	0
Elektrienergia	-1 510	0
Mitmesugused bürookulud	-2 078	-2 652
Transpordikulud	-9 843	-10 137
Remont ja hooldus	-10 361	-3 136
Muud	-15 161	-9 134
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-40 573	-25 059

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-13 572	-14 914
Sotsiaalmaksud	-5 467	-6 783
Kokku tööjõukulud	-19 039	-21 697
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	-1 288
Trahvid, viivised ja hüvitised	-21	-5
Annetused	-30	-55
Kokku muud ärikulud	-51	-1 348

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-347 371	0	6
Intressitulud	80 906	124 502	
Intressitulu hoiustelt	181	370	
Intressitulu laenudelt	80 725	124 132	
Intressikulud	-69 841	-43 083	
Intressikulu laenudelt	-69 841	-43 083	
Kokku finantstulud ja -kulud	-336 306	81 419	

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuse emaettevõtja nimetus	Crevi Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuse emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	2 328 364	0	894 522
Tütarettevõtjad	1 213 217	0	1 580 663	0
Sidusettevõtjad	213 333	0	105 301	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 984 314	1 585	1 887 596	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Emaettevõtja		0	0	0	1 364 000
Sidusettevõtjad		0	105 000	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 569 383	98 995	0	0	0

2011	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	15 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	192	44 227	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	7 495	7 286

Tehingutes on kasutatud turuhindu, nõuetele ei ole tehtud allahindlusi 2012. ja 2011.a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2013

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIMMERFELDT	Juhatuse liige	25.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FIDUS Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud FIDUS Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 21.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on seisuga 31.12.2012 kajastatud kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses 1 325 tuhande euro väärtuses. Ettevõtte juhtkond ei ole bilansipäeval läbi viinud vara väärtuse testi ja vajadusel kajastanud võimalikke allahindluseid väärtuse langusest.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt FIDUS Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Harri Arming

Vandeaudiitori number 78

OÜ Audiitorbüroo Harri Arming

Audiitorettevõtja tegevusloa number 57

Vene 25-16, 10123 Tallinn

27.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARRI ARMING	Vandeaudiitor	27.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 366 521
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-254 162
Kokku	4 112 359

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	112773	40.43%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	100000	35.85%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	66161	23.72%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Crevi Investeeringud OÜ	10901566	Krillimäe 1, Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	125244 EUR
Urmas Nimmerfeldt	35308070241	Krillimäe tee 1, Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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