

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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 Varud	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	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 Muud äritulud	19
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 19 Tööjõukulud	20
Lisa 20 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	20
Lisa 21 Intressikulud	20
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	21
Lisa 23 Seotud osapooled	21

Tegevusaruanne

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

2012 -I aastal soetati 2 kinnistut asukohaga Vana -Narva mnt.2.

Pindala 14 088m² ja 2404m², Tegemist on asfalteeritud avatud territooriumiga ,

millel on laohoone koos kontorihoonega.

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:

	2013	2012
Tulu kasv %	-54,63	530,7
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,5	11,3
ROE %	2,3	-5,7

$\text{Tulu kasv (\%)} = (\text{müügitulu 2013} - \text{müügitulu 2012}) / \text{müügitulu 2012} * 100$

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

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

2013.a. tulemuseks oli kasum 103 482 eurot 2012.a. kahjum 254 162 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	37 226	99 117	2
Nõuded ja ettemaksed	2 295 758	2 220 488	3
Varud	35 151	35 151	4
Kokku käibevara	2 368 135	2 354 756	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	108 969	32 409	6
Nõuded ja ettemaksed	991 654	991 654	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 283 637	3 255 755	9
Materiaalne põhivara	126 267	159 214	10
Kokku põhivara	4 510 527	4 439 032	
Kokku varad	6 878 662	6 793 788	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	315 278	208 886	13
Kokku lühiajalised kohustused	315 278	208 886	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 012 670	2 137 670	12
Kokku pikaajalised kohustused	2 012 670	2 137 670	
Kokku kohustused	2 327 948	2 346 556	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 800	127 800	15
Ülekurss	194 291	194 291	
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 112 359	4 366 521	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	103 482	-254 162	
Kokku omakapital	4 550 714	4 447 232	
Kokku kohustused ja omakapital	6 878 662	6 793 788	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	126 552	278 934	16
Muud äritulud	53 333	0	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-86 887	
Mitmesugused tegevuskulud	-48 362	-40 573	18
Tööjõukulud	-13 097	-19 039	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-58 992	-50 240	
Muud ärikulud	-29	-51	
Kokku ärikasum (-kahjum)	59 405	82 144	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	76 560	-347 371	20
Intressikulud	-116 074	-69 841	21
Muud finantstulud ja -kulud	83 591	80 906	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	103 482	-254 162	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	103 482	-254 162	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	59 405	82 144	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	58 992	50 240	9,10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-53 333	0	17
Kokku korrigeerimised	5 659	50 240	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 277	-28 352	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-9 682	4 705	
Kokku rahavood äritegevusest	63 659	108 737	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-50 327	-866	10
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	110 000	0	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-60 267	-300 000	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	72 773	
Antud laenud	0	-105 000	23
Laekunud intressid	44	180	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-550	-332 913	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	100 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-125 000	0	23
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-125 000	100 000	
Kokku rahavood	-61 891	-124 176	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	99 117	223 293	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-61 891	-124 176	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	37 226	99 117	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	103 482	103 482
31.12.2013	127 800	194 291	12 782	4 215 841	4 550 714

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fidus Kinnisvara OÜ 2013. 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 alljärgnevides 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 ettemaksud, 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 tagastamiseks ja lahutatakse investeeringu soetusmaksumusest.

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuses miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse.

Nõuded ja ettemaksed

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.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. 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 kasulikele 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 tööeest. Maad ei amortiseerita

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid	3 aastat
Autod	10 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 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.

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.

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.

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.

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 ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks Fidus Kinnisvara OÜ majandusaasta aruandes on:

- (a) Emaettevõte;
- (b) Tütarettevõte
- (c) Sidusettevõte
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud,
- (f) ning nende isikute lähedased pereliikmed,

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	37 226	99 117
Kokku raha	37 226	99 117

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	56 407	16 407	40 000	0	
Ostjatelt laekumata arved	56 407	16 407	40 000	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	0	0	5
Muud nõuded	3 219 160	2 267 506	951 654	0	
Laenunõuded	2 484 479	1 690 908	793 571	0	
Intressinõuded	734 681	576 598	158 083	0	
Ettemaksed	11 844	11 844	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	11 430	11 430	0	0	
Muud makstud ettemaksed	414	414	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 287 412	2 295 758	991 654		

	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	5
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	

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu summas 16 407 (31.12.2012 24 114) eurot.

Laenunõuetest moodustab laen

tütarettevõtjale 793 571 (31.12.2012 793 571) eurot

sidusettevõtjaile 210 301 (31.12.2012 210 301) eurot

konsolideerimisgrupi ettevõtjaile 1 470 607 (31.12.2012 1 470 607) eurot

Intressinõuetest moodustab nõue

tütarettevõtjale 158 083 (31.12.2012 158 083) eurot

sidusettevõtjaile 8 887 (31.12.2012 3 032) eurot

konsolideerimisgrupi ettevõtjaile 567 137 (31.12.2012 489 593) eurot

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

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostetud kaubad müügiks	35 151	35 151
Kokku varud	35 151	35 151

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 118	0	3 931
Üksikisiku tulumaks	0	222	0	259
Erisoodustuse tulumaks	0	136	0	68
Sotsiaalmaks	0	730	0	731
Kohustuslik kogumispension	0	40	0	38
Töötuskindlustusmaksed	0	55	0	73
Intress	0	0	0	21
Ettemaksukonto jääk	1		390	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	2 301	390	5 121

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	96 634	20 074	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12 335	12 335	8
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	108 969	32 409	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11053092	OSAÜHING PITEK ARENDUS	Eesti	Kinnisvara arendustegevus	99.85	99.85

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Muud muutused	31.12.2013
OSAÜHING PITEK ARENDUS	20 074	76 560	96 634
Kokku	20 074	76 560	96 634

Kirjel muud muutused on kajastatud tütarettevõtja väärtuse languse tühistamine.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
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	31.12.2012	31.12.2013
OÜ Tahku Invest	12 335	12 335
Osaühing Estonian Spirit	0	0
Kokku	12 335	12 335

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	60 267	0	60 267
Amortisatsioonikulu	0	-32 385	-32 385
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 473 506	1 880 831	3 354 337
Akumuleeritud kulum	0	-70 700	-70 700
Jääkmaksumus	1 473 506	1 810 131	3 283 637

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	102 905	38 602
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	112 773

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 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Ostud ja parendused	50 327	0		50 327	0	50 327
Amortisatsioonikulu	-23 330	-777	-2 500	-26 607	0	-26 607
Müügid	0	0	-56 667	-56 667	0	-56 667
31.12.2013						
Soetusmaksumus	287 004	6 627	0	293 631	2 549	296 180
Akumuleeritud kulum	-161 333	-6 031	0	-167 364	-2 549	-169 913
Jääkmaksumus	125 671	596	0	126 267	0	126 267

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	110 000	0
Muud masinad ja seadmed	110 000	0
Kokku	110 000	0

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	126 552	66 161	16

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	127 824	123 012	
1-5 aasta jooksul	127 824	123 012	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 558 370	1 580 953	
Masinad ja seadmed	13 687	19 552	
Kokku	1 572 057	1 600 505	

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)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõtjalt	2 012 670	0	0	2 012 670	4	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	2 012 670	0	0	2 012 670			
Laenukohustused kokku	2 012 670	0	0	2 012 670			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõtjalt	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			

Laen on tagatiseta.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 694	2 694	0	0	
Võlad töövõtjatele	776	776	0	0	
Maksuvõlad	2 301	2 301	0	0	5
Muud võlad	309 507	309 507	0	0	
Intressivõlad	306 767	306 767	0	0	
Muud viitvõlad	2 740	2 740	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	315 278	315 278	0	0	

	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	5
Muud võlad	200 407	200 407	0	0	
Intressivõlad	190 694	190 694	0	0	
Muud viitvõlad	9 713	9 713	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	208 886	208 886	0	0	

Intressivõlg on emaettevõtjale (vt lisa 20).

Võlad tarnijatele sisaldab võlga teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele 1 075 (31.12.12 1 585) eurot.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	3 330 514	3 248 764
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	885 327	863 595
Kokku tingimuslikud kohustused	4 215 841	4 112 359

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	127 800	127 800
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on 31.12.13 2 556 ja 125 244 eurot 31.12.12 2 556 ja 125 244 eurot		

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	126 552	278 934	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	126 552	278 934	
Kokku müügitulu	126 552	278 934	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulu rendist, üüridest	126 552	66 161	11
Kinnistu müük	0	112 773	9
Konsultatsiooniteenus	0	100 000	
Kokku müügitulu	126 552	278 934	

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	53 333	0
Kokku muud äritulud	53 333	0

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	-10 996	-1 620
Energia	-1 600	-1 510
Elektrienergia	-1 600	-1 510
Mitmesugused bürookulud	-1 828	-2 078
Transpordikulud	-13 760	-9 843
Remont ja hooldus	-8 379	-10 361
Reklaamikulud	-2 500	0
Audiitorteenuse- ja raamatupidamise teenustasu	-3 853	-3 496
Maamaks	-2 722	-1 132
Muud	-2 724	-10 533
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-48 362	-40 573

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-8 582	-13 572
Sotsiaalmaksud	-4 515	-5 467
Kokku tööjõukulud	-13 097	-19 039
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 20 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2013	2012
Finantstulud ja -kulud tütar- ja sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	76 560	-347 371
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	76 560	-347 371

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-116 074	-69 841
Kokku intressikulud	-116 074	-69 841

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Interssitulud laenudelt	83 547	80 725
Intressitulud hoiustelt	44	181
Kokku muud finantstulud ja -kulud	83 591	80 906

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Crevi Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	2 319 437	0	2 328 364
Tütarettevõtjad	1 213 218	0	1 213 218	0
Sidusettevõtjad	219 188	0	213 333	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 054 151	1 075	1 984 315	1 585

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	125 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 356	234 272	0

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	7 495	7 495

Tehingutes on kasutatud turuhindu, nõuetele ei ole tehtud allahindlusi 2013. ja 2012.a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2014

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIMMERFELDT	Juhatuse liige	10.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FIDUS Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud FIDUS Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

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 31.12.2013 kajastatud kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses 1 474 tuhande euro väärtuses, mille puhul ettevõtte juhtkond ei ole bilansipäeval läbi viinud vara väärtuse testi ja vajadusel kajastanud võimalikke allahindluseid väärtuse langusest. Minu poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud minul hinnata, kas ja millises summas võib aruandeperioodi kasum, varad ja omakapital seisuga 31.12.2013 olla ülehinnatud.

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 31.12.2013 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

17.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARRI ARMING	Vandeaudiitor	17.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 112 359
Aruandeaasta kasum (kahjum)	103 482
Kokku	4 215 841
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 215 841
Kokku	4 215 841

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	126552	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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