

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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 Muud ärikulud	20
Lisa 21 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	20
Lisa 22 Intressikulud	21
Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud	21
Lisa 24 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	23
Vandeaudiitori aruanne	24

Tegevusaruanne

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

2014.a. soetati üks kinnistu ning müüdi kaks kinnistut.

Edaspidi investeerime jätkuvalt kinnisvarasse ja arendame olemasolevaid.

Ettevõttes on kaks töötajat, kellele arvestati töötasu 11 370 (2013.a. 8 582) eurot.

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

Peamised finantssuhtarvud on toodud alljärgnevalt:

	2014	2013
Tulu kasv %	1,01	-54,63
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,2	7,5
ROE %	-2,7	2,3

$\text{Tulu kasv (\%)} = (\text{müügitulu 2014} - \text{müügitulu 2013}) / \text{müügitulu 2013} * 100$

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

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

2014.a. tulemuseks oli kahjum 120 910 eurot, 2013.a. tulemuseks kasum 103 482 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	87 800	37 226	2
Nõuded ja ettemaksed	2 567 227	2 295 758	3
Varud	35 151	35 151	4
Kokku käibevara	2 690 178	2 368 135	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	120 198	108 969	6
Nõuded ja ettemaksed	971 654	991 654	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 040 113	3 283 637	9
Materiaalne põhivara	104 180	126 267	10
Kokku põhivara	4 236 145	4 510 527	
Kokku varad	6 926 323	6 878 662	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	430 849	315 278	13
Kokku lühiajalised kohustused	430 849	315 278	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 065 670	2 012 670	12
Kokku pikaajalised kohustused	2 065 670	2 012 670	
Kokku kohustused	2 496 519	2 327 948	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 800	127 800	15
Ülekurss	194 291	194 291	
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 215 841	4 112 359	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-120 910	103 482	
Kokku omakapital	4 429 804	4 550 714	
Kokku kohustused ja omakapital	6 926 323	6 878 662	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	127 831	126 552	16
Muud äritulud	0	53 333	17
Mitmesugused tegevuskulud	-40 637	-48 362	18
Tööjõukulud	-20 347	-13 097	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-54 472	-58 992	9,10
Muud ärikulud	-112 465	-29	20
Kokku ärikasum (-kahjum)	-100 090	59 405	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	9 979	76 560	21
Intressikulud	-111 691	-116 074	22
Muud finantstulud ja -kulud	80 892	83 591	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-120 910	103 482	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-120 910	103 482	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-100 090	59 405	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	54 472	58 992	9,10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	112 391	-53 333	17,20
Kokku korrigeerimised	166 863	5 659	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 833	8 277	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 879	-9 682	
Kokku rahavood äritegevusest	54 819	63 659	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-50 327	10
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	110 000	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-156 252	-60 267	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	99 000	0	
Laekunud intressid	7	44	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-57 245	-550	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	87 000	0	24
Saadud laenude tagasimaksed	-34 000	-125 000	24
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	53 000	-125 000	
Kokku rahavood	50 574	-61 891	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	37 226	99 117	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	50 574	-61 891	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	87 800	37 226	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-120 910	-120 910
31.12.2014	127 800	194 291	12 782	4 094 931	4 429 804

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fidus Kinnisvara OÜ 2014. 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 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 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 valuutakursside 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 akumuleeritud 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 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.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud 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 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 akumuleeritud 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, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Amortisatsiooni arvastatakse 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
Inventar	5 aastat
Autod	5 aastat
Arvutustehnika	3 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.

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. Kuni 31.12.2014 oli dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79, alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80.

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 bilansiiliste 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) Tütarettevõtte
- (c) Sidusettevõtte
- (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)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	87 800	37 226
Kokku raha	87 800	37 226

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	227 677	207 677	20 000	0	
Ostjatelt laekumata arved	227 677	207 677	20 000	0	
Muud nõuded	3 300 045	2 348 391	951 654	0	
Laenunõuded	2 484 479	1 690 908	793 571	0	
Intressinõuded	815 566	657 483	158 083	0	
Ettemaksed	11 159	11 159	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	11 159	11 159	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 538 881	2 567 227	971 654	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud 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		

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu summas 1 176 (31.12.2013 16 407) eurot.

Laenunõuetest moodustab laen

tütarettevõtjale 793 571 (31.12.2013 793 571) eurot

sidusettevõtjaile 210 301 (31.12.2013 210 301) eurot

konsolideerimisgrupi ettevõtjaile 1 480 607 (31.12.2013 1 470 607) eurot

Intressinõuetest moodustab nõue

tütarettevõtjale 158 083 (31.12.2013 158 083) eurot

sidusettevõtjaile 12 081 (31.12.2013 8 887) eurot

konsolideerimisgrupi ettevõtjaile 645 402 (31.12.2013 567 137) eurot

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

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostetud kaubad müügiks	35 151	35 151
Kokku varud	35 151	35 151

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 696	0	1 118
Üksikisiku tulumaks	0	250	0	222
Erisoodustuse tulumaks	0	136	0	136
Sotsiaalmaks	0	839	0	730
Kohustuslik kogumispension	0	44	0	40
Töötuskindlustusmaksed	0	51	0	55
Ettemaksukonto jääk	0		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	3 016	1	2 301

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	106 613	96 634	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13 585	12 335	8
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	120 198	108 969	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11053092	OSAÜHING PITEK ARENDUS	Eesti	Kinnisvara arendustegevus	99.85	99.85

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Muud muutused	31.12.2014
OSAÜHING PITEK ARENDUS	96 634	9 979	106 613
Kokku	96 634	9 979	106 613

Kirjel muud muutused on kajastatud tütaretevõtja väärtuse languse tühistamine.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2014					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määra (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10923734	OÜ Tahku Invest	Eesti	Kinnisvara arendustegevus	21.60	21.60
10424155	Osaühing Estonian Spirit	Eesti	Teraviljapiirituse tootmine	25	25
10815878	Eesti Metsnik OÜ	Eesti	Metsakasvatamine	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	31.12.2014
OÜ Tahku Invest	12 335	0	12 335
Osaühing Estonian Spirit	0	0	0
Eesti Metsnik OÜ	0	1 250	1 250
Kokku	12 335	1 250	13 585

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Eesti Metsnik OÜ	50	10.06.2014	1 250

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	48 743	107 509	156 252
Müügid	-287 413	-79 978	-367 391
Amortisatsioonikulu	0	-32 385	-32 385
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 234 836	1 908 362	3 143 198
Akumuleeritud kulum	0	-103 085	-103 085
Jääkmaksumus	1 234 836	1 805 277	3 040 113

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	104 823	102 905
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	-255 000	0

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	
31.12.2012						
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
Amortisatsioonikulu	-21 547	-540	0	-22 087	0	-22 087
31.12.2014						
Soetusmaksumus	287 004	6 627	0	293 631	0	293 631
Akumuleeritud kulum	-182 880	-6 571	0	-189 451	0	-189 451
Jääkmaksumus	104 124	56	0	104 180	0	104 180

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed	0	110 000
Muud masinad ja seadmed	0	110 000
Kokku	0	110 000

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrenditulu	127 831	126 552	16
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
12 kuu jooksul	127 830	127 824	
1-5 aasta jooksul	127 830	127 824	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 528 849	1 558 370	
Masinad ja seadmed	7 821	13 687	
Kokku	1 536 670	1 572 057	

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)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõtjalt	2 065 670	0	2 065 670	0	4	EUR	2019	24
Pikaajalised laenud kokku	2 065 670	0	2 065 670	0				
Laenukohustused kokku	2 065 670	0	2 065 670	0				
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	24
Pikaajalised laenud kokku	2 012 670	0	0	2 012 670				
Laenukohustused kokku	2 012 670	0	0	2 012 670				

Laen on tagatiseta ja saadud emattevõtjalt.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 912	1 912	0	0	
Võlad töövõtjatele	789	789	0	0	
Maksuvõlad	3 016	3 016	0	0	5
Muud võlad	422 187	422 187	0	0	
Intressivõlad	418 459	418 459	0	0	24
Muud viitvõlad	3 728	3 728	0	0	
Saadud ettemaksed	2 945	2 945	0	0	
Muud saadud ettemaksed	2 945	2 945	0	0	24
Kokku võlad ja ettemaksed	430 849	430 849	0	0	

	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	24
Muud viitvõlad	2 740	2 740	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	315 278	315 278	0	0	

Võlad tarnijatele sisaldab võlga teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele 0 (31.12.13 1 075) eurot.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	3 275 945	3 330 514
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	818 986	885 327
Kokku tingimuslikud kohustused	4 094 931	4 215 841

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	127 800	127 800
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on 2 556 ja 125 244 eurot.		

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	127 831	126 552	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	127 831	126 552	
Kokku müügitulu	127 831	126 552	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulu rendist, üüridest	127 831	126 552	11
Kokku müügitulu	127 831	126 552	

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	53 333
Kokku muud äritulud	0	53 333

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	-11 251	-10 996
Energia	-1 525	-1 600
Elektrienergia	-1 525	-1 600
Mitmesugused bürookulud	-2 847	-1 828
Transpordikulud	-11 818	-13 760
Remont ja hooldus	-5 896	-8 379
Reklaamikulud	0	-2 500
Audiitorteenuse- ja raamatupidamise teenustasu	-4 017	-3 853
Maamaks	-2 722	-2 722
Muud	-561	-2 724
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-40 637	-48 362

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-13 920	-8 582
Sotsiaalmaksud	-6 427	-4 515
Kokku tööjõukulud	-20 347	-13 097
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-112 391	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-14	-24
Muud	-60	-5
Kokku muud ärikulud	-112 465	-29

Lisa 21 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2014	2013
Finantstulud ja -kulud tütar- ja sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	9 979	76 560
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	9 979	76 560

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-111 691	-116 074
Kokku intressikulud	-111 691	-116 074

Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Interssitulud laenudelt	80 885	83 547
Interssitulud hoiustelt	7	44
Kokku muud finantstulud ja -kulud	80 892	83 591

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	2 484 129	0	2 319 437
Tütarettevõtjad	1 213 218	0	1 213 218	0
Sidusettevõtjad	222 382	0	219 188	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 127 185	2 945	2 054 151	1 075

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	53 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 289	73 542	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	34 000	34 000

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	7 495	7 495

Nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole tehtud allahindlusi 2014. ja 2013.a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2015

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIMMERFELDT	Juhatuse liige	27.05.2015
ALLAN NIMMERFELDT	Juhatuse liige	27.05.2015
ANU NIMMERFELDT	Juhatuse liige	27.05.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FIDUS Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud FIDUS Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 22, 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 avaldamise alus

Ettevõtte bilansis on seisuga 31.12.2014 kajastatud kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses 1 023 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 kahjum olla alahinnatud ning varad ja omakapital seisuga 31.12.2014 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 31.12.2014 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

28.05.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARRI ARMING	Vandeaudiitor	28.05.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 215 841
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-120 910
Kokku	4 094 931
Jaotamine	
Kokku	4 094 931

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	127831	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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