

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ FEDS Investeeringud**registrikood: 11914051**

tänava/talu nimi, Tondi tn 51-27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11316

e-posti aadress: sander.rebane@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ja põhikirjale on juhatuse tegevuse eesmärgiks ettevõtte esindamine ja igapäevase majandustegevuse juhtimine.

OÜ FEDS Investeeringud on asutatud aprillis 2010.a. Ettevõtte põhitegevuseks on aprillis 2010.a. omandatud kinnisvara (kinnistu asukohaga Lesta 7, Tallinn ja sellel asuv kalatööstuskompleks) välja üürimine.

Ettevõtte on täiendavalt investeerinud kinnisvaraga seotud võlakirjadesse, mida ettevõtte käsitleb pikaajalise investeeringuna.

2016. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud, juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

2017. aastal jätkab ettevõtte kinnisvara üürileandmist ning väärtpaberiinvesteeringute haldamist. Ettevõtte oma põhitegevuse jätkamiseks täiendavaid investeeringuid ei vaja. Ettevõtte lähiajal dividende maksta ei kavatse.

Tulususe suhtarvud (%)	2016		2015
Käibe ärirentaablus	95%		94%
Käibe puhasrentaablus	28%		52%
Likviidsussuhtarvud			
Maksevõime kordaja	0,09		0,096
Likviidsuskordaja	0,06		0,096
	Ärikasum/Müügitulud*100 Puhaskasum/Müügitulud*100 Käibevara/Lühiajalised kohustused Likviidsed varad/Lühiajalised kohustused		
Käibe ärirentaablus:			
Käibe puhasrentaablus:			
Maksevõime kordaja:			
Likviidsuskordaja:			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	43 185	50 416	2
Nõuded ja ettemaksed	21 948	256	3
Kokku käibevarad	65 133	50 672	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	181 484	181 484	6
Kinnisvarainvesteeringud	1 937 068	1 937 068	7
Kokku põhivarad	2 118 552	2 118 552	
Kokku varad	2 183 685	2 169 224	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	744 241	527 354	8
Võlad ja ettemaksed	0	43	5
Kokku lühiajalised kohustised	744 241	527 397	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 290 514	1 534 094	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 290 514	1 534 094	
Kokku kohustised	2 034 755	2 061 491	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	255	255	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	104 922	28 242	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 197	76 680	
Kokku omakapital	148 930	107 733	
Kokku kohustised ja omakapital	2 183 685	2 169 224	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	146 751	146 751	10
Mitmesugused tegevuskulud	-7 257	-8 749	11
Ärikasum (kahjum)	139 494	138 002	
Intressikulud	-98 302	-118 289	12
Muud finantstulud ja -kulud	5	56 967	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 197	76 680	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 197	76 680	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FEDS Investeeringud OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tureregulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:

nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses; investeeringud aktsiatesse ja teistess omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alates eurole üleminekust Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurisudel igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real „finantstulud ja -kulud“. Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavatelt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real „finantstulud ja -kulud“.

Raha

Raha ja raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansiise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitakse.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses ehk finantskohustuse eest saadud tasu õiglases väärtuses, mida on vähendatud tehingukulude võrra. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades efektiivset intressimäära meetodit.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real „finantskulud”, v.a. need intressikulud, mis on seotud kinnisvaraprojektide arendamise finantseerimisega ja kajastatakse vara soetusmaksumuse osana (alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni).

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse kohustuse tasumisel, tühistamisel või aegumisel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal kantakse reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2014.a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 21/79 ning alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiiste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse aruannetes ettevõtja omanikke, tütar- ja sidusettevõtjaid, ettevõtte juhatuse liikmeid, töötajaid ning teisi olulise tähtsusega isikuid ja nende omanduses olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	43 185	50 416
Kokku raha	43 185	50 416

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	21 750	21 750	4
Ostjatelt laekumata arved	21 750	21 750	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	198	198	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 948	21 948	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	256	256	
Ostjatelt laekumata arved	256	256	
Kokku nõuded ja ettemaksed	256	256	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	21 750	256
Kokku nõuded ostjate vastu	21 750	256

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	198	43
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	198	43

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2014	2	405 042	405 044
Müük müügihinnas või lunastamine		-292 155	-292 155
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest		68 595	68 595
31.12.2015	2	181 482	181 484
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2015	2	181 482	181 484
31.12.2016	2	181 482	181 484

2010.aastal soetati kahe ettevõtte võlakirju.

2013.aastal konverteeriti võlakirjade intressid ettevõtete osadesse.

Ühe ettevõtte võlakirjad müüdi 2015.a. müügihinnaga 292 155 eur.

Juhatus hindas 31.12.2016 seisuga võlakirjade õiglast väärtust. Juhatus hinnangul ei esine indikatsioone, mis viitaks võlakirjade väärtuse langusele.

Osade õiglase väärtus 2016.a. lõpu seisuga on 2 eur.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	1 937 068
31.12.2015	1 937 068
31.12.2016	1 937 068

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	146 751	146 751
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 257	22 974

Kinnistu Lesta 7 osas on FEDS Investeeringud OÜ-l kaudne valdus, kuna otsene valdus on üürilepingu näol jäänud müüjale kuni aastani 2020.

Majandusaastal ei ole kinnisvarainvesteeringule tellitud uusi hindamisi, sest selleks on raske leida võrreldavaid objekte. 31.12.2016 seisuga on juhatuse hinnangul kinnisvara väärtus õiglase ja allahindluse vajadus puudub.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	744 241	744 241				EUR	05.07.2017
Lühiajalised laenud kokku	744 241	744 241					
Pikaajalised laenud							
Ettevõtete laenud	775 000		775 000		10%	EUR	01.07.2018
Arvestatud laenuintressid	515 514		515 514				
Pikaajalised laenud kokku	1 290 514		1 290 514				
Laenukohustised kokku	2 034 755	744 241	1 290 514				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	89 705	89 705				EUR	05.07.2017
Arvestatud laenuintressid	437 649	437 649					
Lühiajalised laenud kokku	527 354	527 354					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	744 094		744 094			EUR	05.07.2017
Ettevõtete laenud	790 000		790 000		10%	EUR	01.07.2017
Pikaajalised laenud kokku	1 534 094		1 534 094				
Laenukohustised kokku	2 061 448	527 354	1 534 094				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	1 937 068	1 937 068
Kokku	1 937 068	1 937 068

Juhatuse hinnangul ei ole riski, et laenuandjad saaks pikaajalisi laene ennetähtaegselt tagasi kutsuda.

Pangalaenu tagatiseks on Lesta 7 kinnistule seatud vastav hüpoteek.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	116 895	83 937
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	29 224	20 985
Kokku tingimuslikud kohustised	146 119	104 922

2010.a. on sõlmitud tingimuslike kohustustega leping, millega kaasnes Lesta 7 kinnistu ostuõigus ja sellest tulenevad võimalikud kohustused nimetatud kinnistu hilisemast müügikasumist. Kuna võimalikku müügisummat seisuga 31.12.2016 ei osata aruande koostamise ajal prognoosida, siis ei ole ka moodustatud vastavat eraldist võimalike kulude katteks.

Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	146 751	146 751
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	146 751	146 751
Kokku müügitulu	146 751	146 751
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	146 751	146 751
Kokku müügitulu	146 751	146 751

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Panga teenustasud	113	98
Auditi kulud	620	590
Maamaks	3 867	3 867
Juriidilised kulud	2 400	4 136
Raamatupidamisteenused	200	0
Muud	57	58
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 257	8 749

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-98 302	-118 289
Kokku intressikulud	-98 302	-118 289

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulud	5	13 936
Kasum võlakirjade müügist	0	68 595
Kahjum nõuete loovutamisesest	0	-25 564
Kokku muud finantstulud ja -kulud	5	56 967

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 290 514	1 227 650

2016	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Kerme Investeeringud OÜ	15 000

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Omanike laenud	30 000	9 116

Kohustused on kajastatud bilansikirjel pikaajalised „Laenukohustused“ ja vt lisa 8.

Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva

Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Seisuga 31.12.2016 oli ettevõtte käibekapital negatiivne 679 tuhat euro võrra, mis tuleneb 2017.a. juulikuus lõppevast pangalaenust. Aastaaruande koostamise hetkel peatakse läbirääkimisi SEB pangaga pangalaenu pikendamise teemadel.

Tulenevalt eeltoodust ei tekita negatiivne käibekapital juhtkonna hinnangul ettevõttele 2017. aastal majandusraskusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2017

OÜ FEDS Investeeringud (registrikood: 11914051) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER REBANE	Juhatuse liige	13.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	104 922
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 197
Kokku	146 119
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	146 119
Kokku	146 119

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	146751	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sander.rebane@gmail.com