

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ FEDS Investeeringud

registrikood: 11914051

tänava/talu nimi, Tondi tn 51-27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	12
Lisa 14 Intressikulud	12
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 16 Seotud osapooled	12
Lisa 17 Osakapital	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) väljaüürimine.

2017. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud, juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

2018. aastal jätkab ettevõtte kinnisvara üürileandmist ning väärtpaberiinvesteeringute haldamist. Ettevõtte oma põhitegevuse jätkamiseks täiendavaid investeeringuid ei vaja. Ettevõtte lähiajal dividende maksta ei kavatse.

Tulususe suhtarvud (%)	2017		2016
Käibe ärirentaablus	76%		95%
Käibe puhasrentaablus	-159%		28%
Likviidsussuhtarvud			
Maksevõime kordaja	0,13		0,09
Likviidsuskordaja	0,03		0,06
<i>Käibe ärirentaablus:</i>			
<i>Käibe puhasrentaablus:</i>	<i>Ärikasum/Müügitulud*100</i>		
<i>Maksevõime kordaja:</i>	<i>Puhaskasum/Müügitulud*100</i>		
	<i>Käibevara/Lühiajalised kohustused</i>		
<i>Likviidsuskordaja:</i>	<i>Likviidsed varad/Lühiajalised kohustused</i>		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 414	43 185	2
Nõuded ja ettemaksed	71 113	21 948	3
Kokku käibevarad	91 527	65 133	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1	181 484	6
Kinnisvarainvesteeringud	1 937 068	1 937 068	7
Kokku põhivarad	1 937 069	2 118 552	
Kokku varad	2 028 596	2 183 685	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	676 649	744 241	8
Võlad ja ettemaksed	5 069	0	
Kokku lühiajalised kohustised	681 718	744 241	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 358 178	1 290 514	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 358 178	1 290 514	
Kokku kohustised	2 039 896	2 034 755	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	255	255	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	146 119	104 922	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-160 230	41 197	
Kokku omakapital	-11 300	148 930	
Kokku kohustised ja omakapital	2 028 596	2 183 685	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	101 083	146 751	10
Muud äritulud	856	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 511	-7 257	11
Ärikasum (kahjum)	76 428	139 494	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-141 398	0	
Intressikulud	-95 264	-98 302	14
Muud finantstulud ja -kulud	4	5	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-160 230	41 197	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-160 230	41 197	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FEDS Investeeringud 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (raamatupidamise toimikonna 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 õiglasel väärtusel 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. Tavapärastel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulaatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasel väärtusel, 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.

Õiglasel väärtusel kajastatavad finantsvarad

Õiglasel väärtusel kajastatavad finantsvarad hinnatakse alates eurole üleminekust Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtipaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtipaberite 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 õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavatelt väärtipaberitelt 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 õiglasel väärtusel.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise 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.

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. 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 bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksimisega 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	20 414	43 185
Kokku raha	20 414	43 185

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	71 113	71 113	
Ostjatelt laekumata arved	71 113	71 113	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 113	71 113	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	21 750	21 750	
Ostjatelt laekumata arved	21 750	21 750	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	198	198	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 948	21 948	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	71 113	21 750	3
Kokku nõuded ostjate vastu	71 113	21 750	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	2 076	198
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 076	198

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aksiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2015	2	181 482	181 484
31.12.2016	2	181 482	181 484
			Kokku
	Aksiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2016	2	181 482	181 484
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 143	-38 942	-40 085
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 142	-142 540	-141 398
31.12.2017	1	0	1

2010.aastal soetati kahe ettevõtte võlakirju.

Võlakirjad müüdi 2017.a. müügihinnaga 38 942 eurot, saadi sellest kahjumit 142 540 eurot.

Ühe ettevõtte osa müüdi 2017.a. müügihinaga 1 143 eurot, millest saadi kasumit 1 142 eurot.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	1 937 068
31.12.2016	1 937 068
31.12.2017	1 937 068

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	101 083	146 751
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	25 511	7 257

Majandusaastal ei ole kinnisvarainvesteeringule tellitud uusi hindamisi, sest selleks on raske leida võrreldavaid objekte. 31.12.2017 seisuga on juhatuse hinnangul kinnisvara väärtus õiglane ja allahindluse vajadus puudub.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	676 649	676 649			6 kuu EURIBOR + 2,50	EUR	05.07.2018
Lühiajalised laenud kokku	676 649	676 649					
Pikaajalised laenud							
Ettevõtete laenud	765 400	0	765 400	0	10%	EUR	31.12.2020
Arvestatud laenuintressid	592 778	0	592 778	0			
Pikaajalised laenud kokku	1 358 178	0	1 358 178	0			
Laenukohustised kokku	2 034 827	676 649	1 358 178	0			

	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			6 kuu EURIBOR + 2,50	EUR	05.07.2017
Lühiajalised laenud kokku	744 241	744 241					
Pikaajalised laenud							
Ettevõtete laenud	775 000	0	775 000	0	10%	EUR	01.07.2018
Arvestatud laenuintressid	515 514	0	515 514	0			
Pikaajalised laenud kokku	1 290 514	0	1 290 514	0			
Laenukohustised kokku	2 034 755	744 241	1 290 514	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	1 937 068	1 937 068
Kokku	1 937 068	1 937 068

Aruandekuupäeval ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevarasid. Bilansipäeva järgselt on pangalaen pikendatud kuni 31.12.2019 ning sellest tulenevalt ei põhjusta negatiivne käibekapital aruandekuupäeva seisuga ettevõttele võimalikke makseraskuseid. 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	116 895
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	0	29 224
Kokku tingimuslikud kohustised	0	146 119

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 31.12.2017 ei osata aruande koostamise ajal prognoosida, siis ei ole ka moodustatud vastavat eraldist võimalike kulude katteks.

Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	101 083	146 751
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	101 083	146 751
Kokku müügitulu	101 083	146 751
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	101 083	146 751
Kokku müügitulu	101 083	146 751

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Energia	5 495	0
Elektrienergia	5 495	0
Panga teenustasud	98	113
Auditi kulud	0	620
Maamaks	3 867	3 867
Juriidilised kulud	2 945	2 400
Raamatupidamisteenused	200	200
Majanduslikud kulud	10 217	0
Kindlustus	2 631	0
Muud	58	57
Kokku mitmesugused tegevuskulud	25 511	7 257

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2017. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud, juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Lisa 13 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2017	2016
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-141 398	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-141 398	0

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-95 264	-98 302
Kokku intressikulud	-95 264	-98 302

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulud	4	5
Kokku muud finantstulud ja -kulud	4	5

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 358 178	1 290 514

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Kerme Investeeringud OÜ	3 700	16 000
HTB Investeeringute OÜ	2 700	0

2016	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Kerme Investeeringud OÜ	15 000
HTB Investeeringute OÜ	0

Kohustised on kajastatud bilansikirjel „Laenukohustised“, täiendavalt lahti kirjutatud lisas 8.

Lisa 17 Osakapital

Ettevõtte juhtkond plaanib ettevõtte omakapitali viia vastavusse äriseatustiku nõuetega tulevikus tekkiva kasumi arvel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2018

OÜ FEDS Investeeringud (registrikood: 11914051) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER REBANE	Juhatuse liige	04.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	146 119
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-160 230
Kokku	-14 111
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-14 111
Kokku	-14 111

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	101083	100.00%	Jah

Sidevahendid

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