

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 11 Kasutusrent	13
Lisa 12 Laenukohustised	14
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 15 Osakapital	16
Lisa 16 Müügitulu	16
Lisa 17 Muud äritulud	16
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 20 Tööjõukulud	17
Lisa 21 Muud ärikulud	17
Lisa 22 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	18
Lisa 23 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	18
Lisa 24 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

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

2019.a. ja 2018.a. saadi tulu põhiliselt kinnistute ja auto rentimisest. 2018.a. müüdi ükspõhivara.

Järgmisel majandusaastal ei ole planeeritud muudatusi tegevusvaldkondades ja ei ole planeeritud ka olulisi investeeringuid ega väljaminekuid arendustegevuse projektidesse ning ei ole kavandatud ka muid olulisi investeeringuid

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud sündmusi, mis oluliselt võivad mõjutada järgmiste aastate majandustulemusi.

FIDUS Kinnisvara OÜ äritegevus ei ole tsükliline, samuti ei kaasne majandustegevusega olulist mõju keskkonnale ning ettevõtja tegevusel puudub sotsiaalne mõju.

Juhatusel liikmele maksti töötasu 7 495 eurot. Ettevõtjal on kaks töötajat, tööjõukulud kokku moodustasid 17 243 (2018.a. 18 067) eurot.

Vastavalt eeltoodule, kinnitab juhatus, et FIDUS Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtja.

Peamised finantssuhtarvud on toodud alljärgnevalt:

	2019	2018
Tulu kasv/kahanemine %	62,0	86,5
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,73	1,03
ROE %	2,85	2,08

Tulu kasv/kahanemine (%) = (müügitulu 2019 – müügitulu 2018) / müügitulu 2018 * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 452	159 221	2
Nõuded ja ettemaksed	452 788	309 797	3,5
Varud	35 151	35 151	4
Kokku käibevarad	528 391	504 169	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 897 494	5 790 884	6,7,8
Nõuded ja ettemaksed	3 239 415	3 264 415	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 657 367	2 508 794	9
Materiaalsed põhivarad	75 846	91 058	10
Kokku põhivarad	11 870 122	11 655 151	
Kokku varad	12 398 513	12 159 320	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	100 000	55 000	12
Võlad ja ettemaksed	620 844	433 689	5,13
Kokku lühiajalised kohustised	720 844	488 689	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 380 588	1 666 588	12
Kokku pikaajalised kohustised	1 380 588	1 666 588	
Kokku kohustised	2 101 432	2 155 277	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 800	127 800	15
Ülekurss	194 291	194 291	
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 669 170	9 461 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	293 038	207 911	
Kokku omakapital	10 297 081	10 004 043	
Kokku kohustised ja omakapital	12 398 513	12 159 320	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	520 485	321 340	16
Muud äritulud	0	52 862	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-212 778	-95 213	18
Mitmesugused tegevuskulud	-57 808	-95 367	19
Tööjõukulud	-17 243	-18 067	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-47 839	-48 678	9,10
Muud ärikulud	-70	-9 908	21
Ärikasum (kahjum)	184 747	106 969	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	110 778	145 100	22
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-4 168	-45 258	23
Intressitulud	1 681	1 100	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	293 038	207 911	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	293 038	207 911	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FIDUS Kinnisvara OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

FIDUS Kinnisvara OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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

Rahana kajastatakse arveldusarvel olevat raha.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjateks 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.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Juhul kui ettevõtja osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- ja sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab tütar- ja sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algsele 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 kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest tööeest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtja enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 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

Põhivara kulumit arvestatakse lineaarselt 4 kuni 33% iga põhivara objekti kohta lähtudes eeldatavatest kasulikest elueast. Maad ei amortiseerita

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Autod	5 aastat
Inventar	5 aastat
Arvutustehnika	3 aastat
Ehitised	25 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtja rendib kasutusrendi tingimustel sõiduautosid. 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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

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.

Intressitulud 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 2019.aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmine dividendimakse arvestamisel on 2018.aasta esimene arvesse võetav aasta. juhul, kui ettevõtte maksab 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtja, kes on seotud majandusaasta aruannet koostava ettevõtjaga sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Seotud osapoolteks FIDUS Kinnisvara OÜ majandusaasta aruandes on:

- (a) Emaettevõtja
- (b) Tütarettevõtjad
- (c) Sidusettevõtjad
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad
- (e) Juhatuse liikmete ja lõplike kasusaajatega seotud ettevõtjad ning
- (f) Juhatuse liikmete ja lõplike kasusaajate pereliikmed ja nendega seotud ettevõtjad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	35 552	159 221
Kassa	4 900	0
Kokku raha	40 452	159 221

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	165 738	165 738	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	165 738	165 738	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 037	13 037	0	0	5
Muud nõuded	3 498 123	258 708	0	3 239 415	
Laenunõuded	2 749 909	255 235	0	2 494 674	
Intressinõuded	748 214	3 473	0	744 741	
Ettemaksed	15 305	15 305	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	15 305	15 305	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 692 203	452 788	0	3 239 415	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	61 785	61 785	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	61 785	61 785	0	0	
Muud nõuded	3 496 451	232 036	0	3 264 415	
Laenunõuded	2 749 909	230 235	0	2 519 674	
Intressinõuded	746 542	1 801	0	744 741	
Ettemaksed	15 976	15 976	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	15 976	15 976	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 574 212	309 797	0	3 264 415	

Nõuded ostjate vastu sisaldab:

nõudeid teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu summas 93 329 (31.12.2018 8 208) eurot.

Laenunõuetest moodustab laen

tütarettevõtjaile 1 080 135 (31.12.2018 1 080 135) eurot

sidusettevõtjaile 211 235 (31.12.2018 211 235) eurot

konsolideerimisgrupi ettevõtjaile 1 439 539 (31.12.2018 1 439 539) eurot

Intressinõuetest moodustab nõue

tütarettevõtjaile 102 862 (31.12.2018 101 862) eurot

konsolideerimisgrupi ettevõtjaile 644 680 (31.12.2018 644 680) eurot

Laenunõuded on eurodes intressimääraga 0-4%, tagasimakse tähtaeg on kuni 2025.a.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostetud kaubad müügiks	35 151	35 151
Kokku varud	35 151	35 151

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	13 032	0	1 510
Üksikisiku tulumaks	0	222	439
Erisoodustuse tulumaks	0	5	0
Sotsiaalmaks	0	755	783
Kohustuslik kogumispension	0	44	66
Töötuskindlustusmaksed	0	53	78
Intress	0	0	5
Ettemaksukonto jääk	5		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 037	1 079	2 881

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	5 874 284	5 763 506	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	23 210	27 378	8
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 897 494	5 790 884	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määrad (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11053092	OSAÜHING PITEK ARENDUS	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	99.85	99.85
10815878	Eesti Metsnik OÜ	Eesti	Metsamajandust abistavad tegevused	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
OSAÜHING PITEK ARENDUS	156 342	76 764	233 106
Eesti Metsnik OÜ	5 607 164	34 014	5 641 178
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 763 506	110 778	5 874 284

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10923734	OÜ Tahku Invest	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	42.23	42.23
10424155	Osaühing Estonian Spirit	Eesti	Teraviljapiirituse tootmine	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
OÜ Tahku Invest	23 384	-174	23 210
Osaühing Estonian Spirit	3 994	-3 994	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	27 378	-4 168	23 210

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 110 715	1 631 371	2 742 086
Akumuleeritud kulum	0	-200 665	-200 665
Jääkmaksumus	1 110 715	1 430 706	2 541 421
Amortisatsioonikulu	0	-32 627	-32 627
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 110 715	1 631 371	2 742 086
Akumuleeritud kulum	0	-233 292	-233 292
Jääkmaksumus	1 110 715	1 398 079	2 508 794
Ostud ja parendused	181 200	0	181 200
Amortisatsioonikulu	0	-32 627	-32 627
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 291 915	1 631 371	2 923 286
Akumuleeritud kulum	0	-265 919	-265 919
Jääkmaksumus	1 291 915	1 365 452	2 657 367

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	166 343	190 856

Kinnistud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	156 816	124 121	280 937
Akumuleeritud kulum	-106 889	-42 615	-149 504
Jääkmaksumus	49 927	81 506	131 433
Amortisatsioonikulu	-11 086	-4 965	-16 051
Müügid (jääkmaksumuses)	-24 324	0	-24 324
31.12.2018			
Soetusmaksumus	106 489	124 121	230 610
Akumuleeritud kulum	-91 972	-47 580	-139 552
Jääkmaksumus	14 517	76 541	91 058
Amortisatsioonikulu	-10 247	-4 965	-15 212
31.12.2019			
Soetusmaksumus	106 489	124 121	230 610
Akumuleeritud kulum	-102 219	-52 545	-154 764
Jääkmaksumus	4 270	71 576	75 846

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	0	14 500
Transpordivahendid	0	14 500
Kokku	0	14 500

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	181 625	215 700	16
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	90 660	119 016	

1-5 aasta jooksul	453 300	595 080	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 365 454	1 398 080	
Masinad ja seadmed	4 270	14 517	
Muud varad	71 576	76 541	
Kokku	1 441 300	1 489 138	

FIDUS Kinnisvara OÜ rendib kasutusrendi tingimustel välja kaht kinnisvaraobjekti, autot ja üht hoonet.

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 kohustist rikkunud pool maksma leppetrahvi 319 eurot.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrendikulu	12 184	12 018	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	9 180	9 848	
1-5 aasta jooksul	0	9 180	

Kasutusrendi tingimustel renditakse üht sõiduautot. Kasutusrendi leping on sõlmitud neljaks aastaks.

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõtjalt	1 480 588	100 000	1 380 588	0	%	EUR	2024	24
Pikaajalised laenud kokku	1 480 588	100 000	1 380 588	0				
Laenukohustised kokku	1 480 588	100 000	1 380 588	0				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõtjalt	1 721 588	55 000	1 666 588	0	0%	EUR	2024	24
Pikaajalised laenud kokku	1 721 588	55 000	1 666 588	0				
Laenukohustised kokku	1 721 588	55 000	1 666 588	0				

Laen on tagatiseta ja saadud emaettevõtjalt.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	194 827	194 827	
Võlad töövõtjatele	944	944	
Maksuvõlad	1 079	1 079	5
Muud võlad	421 314	421 314	
Intressivõlad	418 459	418 459	24
Muud viitvõlad	2 855	2 855	
Saadud ettemaksed	700	700	
Tulevaste perioodide tulud	700	700	
Muu võlg omanikule	1 980	1 980	24
Kokku võlad ja ettemaksed	620 844	620 844	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 735	7 735	
Võlad töövõtjatele	963	963	
Maksuvõlad	2 881	2 881	5
Muud võlad	422 110	422 110	
Intressivõlad	418 459	418 459	24
Muud viitvõlad	3 651	3 651	
Kokku võlad ja ettemaksed	433 689	433 689	

Võlad tarnijatele sisaldab võlgu seotud osapooltele seisuga 31.12.2019 193 271 (31.12.2018 1 472) eurot (lisa 24).

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 969 766	7 735 336
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 992 442	1 933 834
Kokku tingimuslikud kohustised	9 962 208	9 669 170

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	127 800	127 800
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on 2 556 ja 125 244 eurot.		

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	520 485	321 340	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	520 485	321 340	
Kokku müügitulu	520 485	321 340	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulu rendist, üüridest	181 625	215 700	11
Muud rentimisega seotud teenused	360	21 640	
Ostetud kauba müük	338 500	84 000	
Kokku müügitulu	520 485	321 340	

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Pikaajalise finantsinvesteeringu soetusega seotud tuleml	0	52 862
Kokku muud äritulud	0	52 862

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-212 778	-95 213
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-212 778	-95 213

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	0	-14 533
Energia	-1 843	-1 606
Elektrienergia	-1 843	-1 606
Mitmesugused bürookulud	-1 077	-1 538
Transpordikulud	-16 812	-24 029
Remont ja hooldus	-22 876	-17 133
Auditorteenuse- ja raamatupidamise teenustasu	-6 048	-4 840
Maamaks	-2 656	-2 662
Lootusetu nõude kulu	0	-13 531
Juriidilised kulud	-2 113	-8 957
Muud	-4 383	-6 538
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-57 808	-95 367

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-12 822	-13 404
Sotsiaalmaksud	-4 421	-4 663
Kokku tööjõukulud	-17 243	-18 067
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	0

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum materiaalseste põhivarade müügist	0	-9 824
Trahvid, viivised ja hüvitised	-25	-14
Annetused	-45	-70
Kokku muud ärikulud	-70	-9 908

Lisa 22 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	110 778	145 100	7
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	110 778	145 100	

Lisa 23 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-4 168	-45 258	8
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-4 168	-45 258	

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 899 047	0	2 140 047
Tütarettevõtjad	1 182 997	0	1 181 997	0
Sidusettevõtjad	211 235	0	211 235	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 177 548	193 271	2 092 427	1 472
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 561	0	1 510
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	312	0

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Crevi Investeeringud OÜ	0	0	49 000	235 000	0%	EUR	2024

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Crevi Investeeringud OÜ	0	0	0	55 000	0%	EUR	2024
Sidusettevõtjad							
OÜ Tahku Invest	52 862	0	0	0	0%	EUR	2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	0	0	347	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	174 165	158 192	14 294	209 496
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	7 700

Põhivarade ostud ja müügid

	2019		2018	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	14 500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2019	2018
Arvestatud tasu	7 495	7 672

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2020

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANS-ROBERT NIMMERFELDT	Juhatuse liige	22.05.2020
URMAS NIMMERFELDT	Juhatuse liige	22.05.2020
ANU NIMMERFELDT	Juhatuse liige	22.05.2020

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FIDUS Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud FIDUS Kinnisvara OÜ (osaühing) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühingu finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finants tulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme osaühingust sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama osaühingu suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas osaühingu likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Juhtkond vastutab osaühingu raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks osaühingu sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust osaühingu suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada osaühingu suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame juhtkonnaga infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mai Palmipuu

Vandeauditori number 384

Assertum Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

22.05.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAI PALMIPUU	Vandeaudiitor	22.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 669 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)	293 038
Kokku	9 962 208

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Masinate, tööstusseadmete, laevade ja õhusõidukite vahendamine	46141	338500	65.04%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	181985	34.96%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Crevi Investeeringud OÜ	10901566	Eesti	125244 EUR (Lihtomand)
Urmas Nimmerfeldt	35308070241	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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