

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Seotud osapooled	9
Lisa 5 Negatiivne omakapital ja likviidsus	10
Aruande allkirjad	11

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.

2019. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud, juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

2020. aastal jätkab ettevõtte kinnisvara üürileandmist ning väärtpaberiinvesteeringute haldamist. Ettevõtte oma põhitegevuse jätkamiseks täiendavaid investeeringuid ei vaja. Ettevõtte lähiajal dividende maksta ei kavatse.

Peamised finantsarvud	2018	2019
Müügitulu (EUR)	102 363	174 800
Puhaskasum (EUR)	- 41 353	-35 864
ROA (%) = puhaskasum/varad kokku	-2%	-1,6%
ROIC(%) = perioodi puhakasum/perioodi keskmine investeeritud kapital	-5%	-4%
Likviidsuskordaja = likviidsed varad/lühiajalised kohustused	7%	23%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	319	31 203
Nõuded ja ettemaksed	136 822	66 293
Nõuded ostjate vastu	136 566	66 293
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	256	0
Kokku käibevarad	137 141	97 496
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	1	1
Kinnisvarainvesteeringud	1 937 068	1 937 068
Kokku põhivarad	1 937 069	1 937 069
Kokku varad	2 074 210	2 034 565
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	583 529	630 089
Võlad ja ettemaksed	19 438	22 411
Võlad töövõtjatele	5 872	8 267
Maksuvõlad	0	2 144
Tulevaste perioodide tulud	1 566	0
Muud saadud ettemaksed	12 000	12 000
Kokku lühiajalised kohustised	602 967	652 500
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 559 760	1 434 718
Kokku pikaajalised kohustised	1 559 760	1 434 718
Kokku kohustised	2 162 727	2 087 218
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	0	255
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-55 209	-14 111
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 864	-41 353
Kokku omakapital	-88 517	-52 653
Kokku kohustised ja omakapital	2 074 210	2 034 565

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	174 800	102 363
Muud äritulud	63	39
Mitmesugused tegevuskulud	-118 245	-50 607
Ärikasum (kahjum)	56 618	51 795
Intressikulud	-92 484	-93 150
Muud finantstulud ja -kulud	2	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-35 864	-41 353
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 864	-41 353

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FEDS Investeeringud 2019. 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 § 34 lõike 4 alusel kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna Juhendid.

OÜ Feds Investeeringud aastaaruanne on väikeettevõtja aruanne ja koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase 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 tururegulatsioonidega 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 valuutakurssidel igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglase 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 selle lähendid kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning tähtajalisi deposiite.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab 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).

Edasisel kajastamisel kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ja kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Igal juhul teostatakse vara kaetava väärtuse test vastavalt diskonteeritud üürivoole.

Maad ei amortiseerita.

Rendid

Piirimäe 8 OÜ rendib oma vara välja kasutusrendi põhimõttel. Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, välja arvatud juhul, kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist.

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 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 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 937 068
31.12.2018	1 937 068
31.12.2019	1 937 068

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	79 441	102 363
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	95 359	50 607

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	583 529	583 529			6 kuu EURIBOR + 2,50	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	583 529	583 529					
Pikaajalised laenud							
Omanikelaenud	813 400		813 400		10%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	813 400		813 400				
Pikaajalised võlakirjad							
Arvestatud laenuintressid	746 360		746 360				
Pikaajalised võlakirjad kokku	746 360		746 360				
Laenukohustised kokku	2 143 289	583 529	1 559 760				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	630 089	630 089			6 kuu EURIBOR + 2,50	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	630 089	630 089					
Pikaajalised laenud							
Omanikelaenud	765 400		765 400	0	10%	EUR	31.12.2020
Arvestatud laenuintressid	669 318		669 318	0			
Pikaajalised laenud kokku	1 434 718		1 434 718				
Laenukohustised kokku	2 064 807	630 089	1 434 718				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised		1 937 068
Kokku		1 937 068

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 559 760	1 434 718

Laenud

2019	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Kerme Investeeringud OÜ	24 000

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Kerme Investeeringud OÜ	34 000	10 000
HTB Investeeringute OÜ	24 000	

Lisa 5 Negatiivne omakapital ja likviidsus

31.12.2019 ületasid lühiajalised kohustused käibevara, aastal 2020 on plaanis pikendada pangalaenu, mis on hetkel kajastatud lühiajalisena. Juhatus on seisukohal, et ettevõtte on likviidne.

Juhatus on teadlik, et ettevõtte omakapital ei vasta Äriseadustikus kehtivatele nõuetele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

OÜ FEDS Investeeringud (registrikood: 11914051) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER REBANE	Juhatuse liige	21.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-55 209
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 864
Kokku	-91 073

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	174800	100.00%	Jah

Sidevahendid

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