

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing Fenmarc Grupp

registrikood: 10731006

tänavatänu nimi, Laeva tn,
maja ja korteri number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@directinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Eraldised	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Osaühingu Fenmarc Grupp põhitegevusala on kinnisvara arendamine ja haldamine.

Osaühingu ankurrentnikuks on Rimi Eesti Food AS.

Arengu- ja uurimisväljaminekuid osaühingus aruandeaastal ei tehtud.

Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust kommertsinnisvara haldamise alal jätkata.

31.12.2019 seisuga ettevõtte käibekapital on negatiivne ehk lühiajalised kohustised ülevatad käbevarasid. Omanikud on teadlikud ning kinnitavad, et on valmis ettevõtet finantsiliselt toetama, et tagada likviidsete vahendite piisavus. Juhtkond kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev 12 kuu jooksul peale käesoleva aruande kinnitamist.

Aruandekuupäeva järgselt puhkenud Covid-19 näol on tegemist 2019.a aruande koostamise kontekstis mittekorrigeeriva sündmusega ning see ei avalda mõju ettevõtte tegevuse jätkuvusele.

Ülevaate osaühingu tegevusest annavad järgmised finantssuhtarvud:

	2019	2018
Käiberentaablus (aruandeaasta kasum / müügitulu)	-54%	64%
Võlakordaja (kohustised / varad kokku)	0,51	0,49
ROA (aruandeaasta kasum / keskmised varad)	-4,97%	5,3%
ROE (aruandeaasta kasum / keskmine omakapital)	-10,19%	11,3%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	0,37	0,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	42 580	111 019	
Nõuded ja ettemaksed	50 546	161 105	2
Kokku käibevarad	93 126	272 124	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	875 000	670 467	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 940 000	4 300 000	4
Kokku põhivarad	4 815 000	4 970 467	
Kokku varad	4 908 126	5 242 591	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	166 363	1 681 981	6
Võlad ja ettemaksed	83 031	68 094	7
Eraldised	0	852 000	8
Kokku lühiajalised kohustised	249 394	2 602 075	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 262 301	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 262 301	0	
Kokku kohustised	2 511 695	2 602 075	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	7 669	7 669	8
Ülekurs	176 396	176 396	
Kohustuslik reservkapital	0	91	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 456 452	2 173 232	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-244 086	283 128	
Kokku omakapital	2 396 431	2 640 516	
Kokku kohustised ja omakapital	4 908 126	5 242 591	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	455 794	437 411	10
Muud äritulud	12 558	397 525	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-145 429	-137 808	12
Mitmesugused tegevuskulud	-155 706	-58 355	13
Muud ärikulud	-360 937	-350 001	4
Ärikasum (kahjum)	-193 720	288 772	
Intressitulud	27 036	29 000	
Intressikulud	-86 833	-65 067	
Muud finantstulud ja -kulud	9 431	30 423	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-244 086	283 128	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-244 086	283 128	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu Fenmarc Grupp (edaspidi ka osaühing) 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ning tuletisinstrumentide puhul.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse soetusmaksumuses. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või aruandekuupäeval korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemiseintressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui osaühing kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja rahalähendite mõistele.

Nõuded ja ettemaksud

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlus kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandekuupäeva tegelikest turutingimustest. Õiglane väärtus leitakse, kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

Intressikandvad pangalaenud ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud summa õiglasest väärtuses, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Intressi mittekanndvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse kohustise tekkimisel nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära ning kohustise nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse kohustise maksmistähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmane ümberhindlus nüüdisväärtusesse kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" ning edasine kohustuse nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Intressikulud".

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omanisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumääraks 14%. 14% soodusmaksumääraks saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumääraks saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Tuletisinstrumentid

Osaühing kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglasest väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglase väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena.

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid ettevõtte aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

Tuletisinstrumentid klassifitseeritakse lühi- ja pikaajaliseks vastavalt tuletisinstrumenti eeldatavale netorahavoole.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Aruandekuupäeva järgselt puhkenud Covid-19 näol on tegemist 2019.a aruande koostamise kontekstis mittekorrigeeriva sündmusega ning see ei avalda mõju ettevõtte tegevuse jätkuvusele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	17 936	17 936	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	17 936	17 936	0	0	
Muud nõuded	907 610	32 610	0	875 000	
Laenu nõuded	890 000	15 000	0	875 000	14
Intressinõuded	17 610	17 610	0	0	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	925 546	50 546	0	875 000	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	16 219	16 219	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	16 219	16 219	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	420	420	0	0	
Muud nõuded	814 314	143 847	670 467	0	
Laenu nõuded	670 467	0	670 467	0	14
Intressinõuded	143 847	143 847	0	0	14
Ettemaksed	619	619	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	619	619	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	831 572	161 105	670 467	0	

Emaettevõtjale (Direct Invest Group OÜ-le) väljastatud laen summas 814 314 eurot (31.12.2018) sai 2019.a tagastatud täies ulatuses.

2019.a väljastas Fenmarc Grupp OÜ laenu grupi ettevõtetele:

1. Rannarootsi Ärikeskus OÜ summas 790 000 eurot, tagastamise kuupäev 10.04.2026.a

2. Direct Invest Solar OÜ summas 85 000 eurot, tagastamise kuupäev 31.05.2024.a

Juhtkond ei avalikusta väljastatud laenu intressimäärad, kuna peab neid ärisaladuseks.

Rannarootsi Ärikeskuse OÜ netovara 31.12.2019 on negatiivne. Aruandepäevajärgselt 31.07.2020.a ainuosaniku otsusega moodustati Rannarootsi Ärikeskuse OÜ-s vabahtlik reservkapital summas 2 000 000 eurot, mis katab negatiivse netovara.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		4 761		2 344
Ettemaksukonto jääk	0		420	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	4 761	420	2 344

Viide lisa 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	4 300 000
Ostud ja parendused	-360 000
31.12.2019	3 940 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	316 529	304 250
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 480	-2 405

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ärihoone aadressile Klooga mnt 10b, Tabasalu.

Ettevõtte juhtkond on tellinud sõltumatu eksperdi käest kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamist, mille alusel on kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus 31.12.2019 seisuga 3 940 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringu renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 10), haldamiskulud kajastuvad kasumiaruande real Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (lisa 12).

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	316 529	304 250
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 940 000	4 300 000
Kokku	3 940 000	4 300 000

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on sisenditeks kasutatud vakantsuse määra ja tootluse.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	1 928 664	166 363	1 762 301	0	EUR	2024
Investeeringislaen	500 000	0	500 000	0	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	2 428 664	166 363	2 262 301			
Laenukohustised kokku	2 428 664	166 363	2 262 301			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	1 681 981	1 681 981	0	0	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	1 681 981	1 681 981				
Laenukohustised kokku	1 681 981	1 681 981				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	3 940 000	4 300 000
Kokku	3 940 000	4 300 000

Täiendav informatsioon on toodud lisa 4.

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistule aadressidega:

- Papiniidu tn. 42; Pärnu
- Rannarootsi tee 1, Haapsalu
- Sõbra tn; 58, 56b, Tartu
- Klooga mnt; 10b, L1, Tabasalu alevik
- Teaduspargi tn; 8, Tallinn
- Laeva tn; 2, Tallinn
- Koidu tn; 44, Tallinn (korteriomand).

Ettevõtte pangalaenud saadud varasemalt Nordea Bank Abp-st, on 2019. aastal refinantseeritud Rietumu panga poolt.

Ettevõtte ei avalikusta oma võõrkapitali intressimäärasid kuna peab neid ärisaladuseks.

Investeeringislaen summas 500 000 eurot on saadud grupi ettevõtete poolt Nordea Bank Abp laenu tagastamiseks so Rietumu pangalaenu refinantseerimise alus:

1. Mai Keskus OÜ summas 318 659 eurot;
2. Rannarootsi Ärikeskuse OÜ summas 181 341 eurot.

Vt Lisa 14.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 031	19 031	
Maksuvõlad	4 761	4 761	3
Muud võlad	58 233	58 233	
Intressivõlad	20 548	20 548	14
Muud viitvõlad	37 685	37 685	
Saadud ettemaksed	1 006	1 006	
Muud saadud ettemaksed	1 006	1 006	
Kokku võlad ja ettemaksed	83 031	83 031	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	31 095	31 095	
Maksuvõlad	2 344	2 344	3
Muud võlad	19 974	19 974	
Muud viitvõlad	19 974	19 974	
Saadud ettemaksed	5 253	5 253	
Muud saadud ettemaksed	5 253	5 253	
Tuletisinstrument	9 428	9 428	
Kokku võlad ja ettemaksed	68 094	68 094	

Viitvõlgade all on kajastatud rentnikelt saadud deposiidid.

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2018	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Kokku eraldised	852 000	0	-852 000	0
Sealhulgas:				
Lühiajalised	852 000	0	-852 000	0
Muud eraldised	852 000	0	-852 000	0
Pikaajalised	0	0	0	0
Muud eraldised	0	0	0	0

Seisuga 31.12.2018 bilansis on eraldis edukustasu maksmiseks summas 852 000 eurot.

2019 aastal sõlmis ettevõtte siduva kompromissi eelmise juhtimisettevõttega seoses edukustasu maksmisega millega fikseeriti ettevõtte kohustuse summas 852 000 eurot. Seoses edukustasu maksmisega 2019 aastal eraldis on ümberklassifitseeritud lühiajaliseks eraldisteks. Eraldise tagasipööramine on kajastatud 2018 aasta kasumiaruandes real Muud äritulud summas 396 100 eurot. Vt Lisa 11.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	7 669	7 669
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 moodustab 2 572 365 eurot (2018: 2 456 360). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 514 473 eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 2 057 892 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	455 794	437 411
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	455 794	437 411
Kokku müügitulu	455 794	437 411
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	316 529	304 250
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	139 265	133 161
Kokku müügitulu	455 794	437 411

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 075	183
Eraldise tagasipööramine	0	396 100
Muud	5 483	1 242
Kokku muud äritulud	12 558	397 525

Vt Lisa 8.

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	141 949	135 403
Kinnistukorrashoid	3 480	2 405
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	145 429	137 808

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	-30 790	-42 822
Muud	-124 916	-15 533
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-155 706	-58 355

Muude kulude all 2019. aastal on kajastatud olulises osas pangalaenu refinantseerimisega seotud kulud.

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Direct Invest Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	15 476	0	814 314	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	892 134	578 038	0	0

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja								
Direct Invest Group OÜ	15 000	0	0				EUR	2019
Direct Invest Group OÜ	0	670 467	143 847				EUR	2021
Direct Invest Group OÜ				85 000	85 000	615	EUR	2024
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
Rannarootsi Ärikeskus OÜ	790 000	0	0				EUR	2026
Rannarootsi Ärikeskus OÜ				181 341	0	0	EUR	2026
Mai Keskus OÜ				318 659	0	0	EUR	2026
Direct Invest Solar OÜ	85 000	0	0				EUR	2024

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Direct Invest Group OÜ	205 000	145 000	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
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 113	0	0	0

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Nõuded seisuga 31.12.2019 summas 907 610 (2018: 814 314) eurot sisaldavad antud laene seotud osapooltele summas 890 000 (2018: 670 467) eurot ja nendelt arvestatud intresse summas 17 610 (2018: 143 847) eurot.

Täiendav informatsioon on lisas 2.

Kohustised seisuga 31.12.2019 summas 578 038 (2018: 0) eurot sisaldavad saadud laene seotud osapooltelt summas 500 000 eurot, nendelt arvestatud intresse summas 20 548 ja muud viitvõlad seotud osapooltele summas 23 373 eurot.

Täiendav informatsioon on lisas 7.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Juhtkond on hinnanud koroonaviiruse leviku vastu alates 2020. a märtsist kehtestatud eriolukorra mõju ja nende hinnangul oluline eriolukorra mõju äritegevusele puudub. Aruandekuupäeva järgselt puhkenud Covid-19 näol on tegemist 2019.a aruande koostamise kontekstis mittekorrigeeriva sündmusega ning see ei avalda mõju ettevõtte tegevuse jätkuvusele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.11.2020

Osaühing Fenmarc Grupp (registrikood: 10731006) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	09.11.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Fenmarc Grupp osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Fenmarc Grupp raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Fenmarc Grupp finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust 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 kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA kodeksile.

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 lahkeb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte 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 arvamust. 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 arvamuse avaldamiseks ettevõtte 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infote või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte 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 nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Olesia Abramova
Vandeauditori number 561
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Jelena Girlin
Vandeauditori number 708

10. november 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Fenmarc Grupp (registrikood: 10731006) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	10.11.2020
JELENA GIRLIN	Vandeaudiitor	10.11.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 456 452
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-244 086
Kokku	2 212 366
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 212 366
Kokku	2 212 366

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 456 452
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-244 086
Kokku	2 212 366
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 212 366
Kokku	2 212 366

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	455794	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lihtkonto: DIRECT INVEST GROUP OÜ	11793541	Tallinn, Harju maakond, Eesti	7669 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@directinvest.ee