

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: FIDUS Kinnisvara OÜ

registrikood: 10894168

tänavanimi, maja number: Krillimäe tee 1

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

Tegevusaruanne

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

2021.a. ja 2020. a saadi tulu põhiliselt kinnisvara väljarentimisest. Enamik kasumist teeniti tütar- ja sidusettevõtjate osalustest.

Järgmisel majandusaastal ei ole planeeritud muudatusi tegevusvaldkondades.

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 15339 (2020.a. 17852) eurot.

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

Peamised finantssuhtarvud on toodud alljärgnevalt:

	2021	2020
Tulu kasv/kahanemine %	123,7	-77,1
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	4,6	1,5
ROE %	8,1	9,1

$\text{Tulu kasv/kahanemine (\%)} = (\text{müügitulu 2021} - \text{müügitulu 2020}) / \text{müügitulu 2020} * 100$

$\text{Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustised}$

$\text{ROE (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 250	406 211	2
Nõuded ja ettemaksed	300 143	242 446	3,4
Kokku käibevarad	324 393	648 657	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 940 440	7 017 961	5
Nõuded ja ettemaksed	3 280 791	3 278 769	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 299 503	2 332 130	8
Materiaalsed põhivarad	96 097	66 612	9
Kokku põhivarad	13 616 831	12 695 472	
Kokku varad	13 941 224	13 344 129	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	375 000	11,23
Võlad ja ettemaksed	70 679	57 245	4,12
Kokku lühiajalised kohustised	70 679	432 245	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 125 588	1 170 588	11,23
Võlad ja ettemaksed	418 459	418 459	12,23
Kokku pikaajalised kohustised	1 544 047	1 589 047	
Kokku kohustised	1 614 726	2 021 292	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 800	127 800	14
Ülekurss	194 291	194 291	
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 987 964	9 962 208	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 003 661	1 025 756	
Kokku omakapital	12 326 498	11 322 837	
Kokku kohustised ja omakapital	13 941 224	13 344 129	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	266 642	119 204	15
Muud äritulud	287	10 658	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-44 411	-35 151	17
Mitmesugused tegevuskulud	-87 451	-130 528	18
Tööjõukulud	-15 339	-17 852	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-37 592	-41 862	
Muud ärikulud	-106	-70	20
Ärikasum (kahjum)	82 030	-95 601	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	398 952	1 116 458	21
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	523 527	4 009	22
Intressitulud	674	890	
Intressikulud	-1 538	0	
Muud finantstulud ja -kulud	16	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 003 661	1 025 756	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 003 661	1 025 756	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	82 030	-95 601
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	37 592	41 862
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-10 658
Kokku korrigeerimised	37 592	31 204
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-57 779	109 727
Varude muutus	0	35 151
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13 434	-145 344
Laekunud intressid	16	0
Kokku rahavood äritegevusest	75 293	-64 863
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-34 450	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-2 393
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	340 000
Antud laenud	-1 266	-15 000
Antud laenude tagasimaksed	0	40 000
Laekunud intressid	0	3 015
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-35 716	365 622
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	165 000
Saadud laenude tagasimaksed	-420 000	-100 000
Makstud intressid	-1 538	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-421 538	65 000
Kokku rahavood	-381 961	365 759
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	406 211	40 452
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-381 961	365 759
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 250	406 211

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	127 800	194 291	12 782	9 962 208	10 297 081
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 025 756	1 025 756
31.12.2020	127 800	194 291	12 782	10 987 964	11 322 837
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 003 661	1 003 661
31.12.2021	127 800	194 291	12 782	11 991 625	12 326 498

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FIDUS Kinnisvara OÜ 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.

Raamatupidamise Seaduse § 29lg1p1 alusel on ettevõtte vabastatud konsolideeritud aruande koostamisest, sest tema osadega esindatud häältel vähemalt 90% kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Raha

Rahana kajastatakse arveldusarvel olevat raha.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjateks 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 investeering algselt 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 laekavas 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 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.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust 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 akumulieeritud 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.

Etevõtja 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 kulusi. 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.

Intressitulu 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 nendevahelised 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	24 250	406 211
Kokku raha	24 250	406 211

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	11 690	11 690	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	62 290	62 290	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-50 600	-50 600	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	52 618	52 618	0	0	23
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 610	7 610	0	0	4
Laenunõuded	2 726 175	212 501	2 513 674	0	23
Muud nõuded	746 763	0	746 763	0	
Intressinõuded	746 763	0	746 763	0	23
Ettemaksed	36 078	15 724	20 354	0	
Tulevaste perioodide kulud	36 078	15 724	20 354	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 580 934	300 143	3 280 791	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	12 390	12 390	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	62 990	62 990	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-50 600	-50 600	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	263	263	0	0	4
Laenunõuded	2 724 909	211 235	2 513 674	0	23
Muud nõuded	746 089	1 348	744 741	0	
Intressinõuded	746 089	1 348	744 741	0	23
Ettemaksed	37 564	17 210	20 354	0	
Tulevaste perioodide kulud	37 564	17 210	20 354	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 521 215	242 446	3 278 769	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	18
Käibemaks	1 487	0	0	33 111
Üksikisiku tulumaks	0	23	0	222
Sotsiaalmaks	0	399	0	768
Kohustuslik kogumispension	0	12	0	44
Töötuskindlustusmaksed	0	5	0	53
Ettemaksukonto jääk	6 123		263	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 610	439	263	34 216

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7 389 694	6 990 742
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	550 746	27 219
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 940 440	7 017 961

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
OSAÜHING PITEK ARENDUS	372 860	214 957	587 817
Eesti Metsnik OÜ	6 617 882	183 995	6 801 877
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	6 990 742	398 952	7 389 694

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
OÜ Tahku Invest	23 025	-188	22 837
Osaühing Estonian Spirit	4 194	523 715	527 909
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	27 219	523 527	550 746

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 131 967	1 791 319	2 923 286
Akumuleeritud kulum	0	-265 919	-265 919
Jääkmaksumus	1 131 967	1 525 400	2 657 367
Ostud ja parendused	0	2 393	2 393
Müügid	-132 661	-162 341	-295 002
Amortisatsioonikulu	0	-32 628	-32 628
31.12.2020			
Soetusmaksumus	999 306	1 631 371	2 630 677
Akumuleeritud kulum	0	-298 547	-298 547
Jääkmaksumus	999 306	1 332 824	2 332 130
Amortisatsioonikulu	0	-32 627	-32 627
31.12.2021			
Soetusmaksumus	999 306	1 631 371	2 630 677
Akumuleeritud kulum	0	-331 174	-331 174
Jääkmaksumus	999 306	1 300 197	2 299 503

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	50 876	65 943
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-32 279	-22 760
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	340 000

Kinnistud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Transpordivahendid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	124 121	106 489	0	230 610
Akumuleeritud kulum	-52 545	-102 219	0	-154 764
Jääkmaksumus	71 576	4 270	0	75 846
Amortisatsioonikulu	-4 964	-4 270	0	-9 234
31.12.2020				
Soetusmaksumus	124 121	106 489	0	230 610
Akumuleeritud kulum	-57 509	-106 489	0	-163 998
Jääkmaksumus	66 612	0	0	66 612
Ostud ja parendused	0	0	34 450	34 450
Amortisatsioonikulu	-4 965	0	0	-4 965
31.12.2021				
Soetusmaksumus	124 121	106 489	34 450	265 060
Akumuleeritud kulum	-62 474	-106 489	0	-168 963
Jääkmaksumus	61 647	0	34 450	96 097

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	61 293	80 902
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		

	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	57 446	50 880
1-5 aasta jooksul	255 980	254 400
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 300 197	1 332 826
Muud varad	61 647	66 611
Kokku	1 361 844	1 399 437

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

	2021	2020
Kasutusrendikulu	10 149	2 286
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	10 290	9 180

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

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõtjalt	1 125 588	0	1 125 588	0	0%	euro	2024	23
Pikaajalised laenud kokku	1 125 588	0	1 125 588	0				
Laenukohustised kokku	1 125 588	0	1 125 588	0				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõtjalt	1 545 588	375 000	1 170 588	0	0%	EUR	2024	23
Pikaajalised laenud kokku	1 545 588	375 000	1 170 588	0				
Laenukohustised kokku	1 545 588	375 000	1 170 588	0				

Laen on tagatiseta ja saadud emattevõtjalt.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 979	3 979	0	
Võlad töövõtjatele	2 967	2 967	0	
Võlad seotud osapooltele	63 294	63 294	0	23
Maksuvõlad	439	439	0	4
Muud võlad	418 459	0	418 459	
Intressivõlad	418 459	0	418 459	23
Kokku võlad ja ettemaksed	489 138	70 679	418 459	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 948	1 948	0	
Võlad töövõtjatele	944	944	0	
Võlad seotud osapooltele	14 492	14 492	0	23
Maksuvõlad	34 216	34 216	0	4
Muud võlad	421 220	2 761	418 459	
Intressivõlad	418 459	0	418 459	23
Muud viitvõlad	2 761	2 761	0	
Saadud ettemaksed	700	700	0	
Muud saadud ettemaksed	700	700	0	
Muu võlg omanikule	2 184	2 184	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	475 704	57 245	418 459	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 596 655	8 790 371
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 399 164	2 197 593
Kokku tingimuslikud kohustised	11 995 819	10 987 964

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	127 800	127 800
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on 2 556 ja 125 244 eurot.		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	266 642	119 204
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	266 642	119 204
Kokku müügitulu	266 642	119 204
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu rendist, üüridest	105 142	84 052
Ostetud kauba müük	161 500	35 152
Kokku müügitulu	266 642	119 204

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	10 658
Muud	287	0
Kokku muud äritulud	287	10 658

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	-563	0
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-43 848	-35 151
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-44 411	-35 151

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Energia	0	-1 839
Elektrienergia	0	-1 839
Mitmesugused bürookulud	-8 489	-1 077
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	0	-50 600
Transpordikulud	-25 783	-29 158
Remont ja hooldus	-44 860	-20 105
Auditorteenuse- ja raamatupidamise teenustasu	-5 900	-5 740
Maamaks	-2 419	-2 656
Kinnisvara müügikulud	0	-9 360
Muud	0	-9 993
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-87 451	-130 528

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-10 589	-13 135
Sotsiaalmaksud	-4 750	-4 717
Kokku tööjõukulud	-15 339	-17 852
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 20 Muud ärikulud (eurodes)

	2021	2020
Trahhid, viivised ja hüvitised	64	0
Annetused	0	-70
Muud	42	0
Kokku muud ärikulud	106	-70

Lisa 21 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt (eurodes)

	2021	2020
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	398 952	1 116 458
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	398 952	1 116 458

Lisa 22 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	523 527	4 009
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	523 527	4 009

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Crevi Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	212 501	211 235
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 348
Kokku nõuded ja ettemaksed	212 501	212 583
Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	854	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	62 439	14 492
Kokku võlad ja ettemaksed	63 293	14 492

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	1 155 196	1 155 196
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 105 241	2 103 219
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 260 437	3 258 415
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 125 588	1 545 588
Kokku laenukohustised	1 125 588	1 545 588
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	418 459	418 459
Kokku võlad ja ettemaksed	418 459	418 459

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	25 000	25 000	0	3 000
Sidusettevõtjad	211 235	0	211 235	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 000	0	19 000	676
Kokku antud laenud	255 235	25 000	230 235	3 676

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	211 235	1 266	0	212 501	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 000	0	0	19 000	674
Kokku antud laenud	230 235	1 266	0	231 501	674

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 480 588	165 000	100 000	1 545 588	0
Kokku laenukohustised	1 480 588	165 000	100 000	1 545 588	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 545 588	0	420 000	1 125 588	0
Kokku laenukohustised	1 545 588	0	420 000	1 125 588	0

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	0	0	0	12 903
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	78 238
Kokku müüdid	0	0	0	91 141

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	562	0	800	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	18 537	0
Kokku ostetud	562	0	19 337	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 495	7 495

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2022

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANS-ROBERT NIMMERFELDT	Juhatuse liige	16.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FIDUS Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud FIDUS Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid 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 ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperthe eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu asjaolu

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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 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.

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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 olulisi ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused ettevõtte 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 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Torp

Vandeauditori number 321

KT Audit OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 236

Raatus tn 51-3, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50603

17.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI TORP	Vandeaudiitor	17.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 987 964
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 003 661
Kokku	11 991 625

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 987 964
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 003 661
Kokku	11 991 625

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Masinate, tööstusseadmete, laevade ja õhusõidukite vahendamine	46141	161500	60.57%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	105142	39.43%	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