

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: FIDUS Kinnisvara OÜ

registrikood: 10894168

tänav a nimi, Krillimäe tee

maja number: 1

küla: Lubja küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	16
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Muud ärikulud	18
Lisa 21 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	18
Lisa 22 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	18
Lisa 23 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	21
Vandeauditiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

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

2022.a. ja 2021. 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 7495 eurot (2021.a. 7495 eurot). Ettevõtjal on kaks töötajat, tööjõukulud kokku moodustasid 18027 eurot (2021.a. 15339 eurot).

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

Peamised finantssuhtarvud on toodud alljärgnevalt:

	2022	2021
Tulu kasv/kahanemine %	-78,4	123,7
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,0	4,6
ROE %	11,5	8,1

Tulu kasv/kahanemine (%) = $(\text{müügitulu } 2022 - \text{müügitulu } 2021) / \text{müügitulu } 2021 * 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Juhatusel liige Urmas Nimmerfeldt

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 654	24 250	2
Nõuded ja ettemaksed	343 502	300 143	3,4,23
Kokku käibevarad	365 156	324 393	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9 616 294	7 940 440	5
Nõuded ja ettemaksed	3 281 465	3 280 791	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 266 875	2 299 503	8
Materiaalsed põhivarad	260 242	96 097	9
Kokku põhivarad	15 424 876	13 616 831	
Kokku varad	15 790 032	13 941 224	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	357 166	70 679	12,23
Kokku lühiajalised kohustised	357 166	70 679	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 080 588	1 125 588	11,23
Võlad ja ettemaksed	418 459	418 459	12,23
Kokku pikaajalised kohustised	1 499 047	1 544 047	
Kokku kohustised	1 856 213	1 614 726	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 800	127 800	14
Ülekurss	194 291	194 291	
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 991 625	10 987 964	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 607 321	1 003 661	
Kokku omakapital	13 933 819	12 326 498	
Kokku kohustised ja omakapital	15 790 032	13 941 224	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	57 446	266 642	15
Muud äritulud	1 001	287	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 560	-44 411	17
Mitmesugused tegevuskulud	-42 059	-87 451	18
Tööjõukulud	-18 027	-15 339	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-37 592	-37 592	
Muud ärikulud	-42	-106	20
Ärikasum (kahjum)	-67 833	82 030	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 740 677	398 952	21
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-64 823	523 527	22
Intressitulud	674	674	
Intressikulud	-1 377	-1 538	
Muud finantstulud ja -kulud	3	16	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 607 321	1 003 661	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 607 321	1 003 661	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-67 833	82 030
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	37 592	37 592
Kokku korrigeerimised	37 592	37 592
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-43 359	-57 779
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	286 487	13 434
Laekunud intressid	3	16
Kokku rahavood äritegevusest	212 890	75 293
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-169 109	-34 450
Antud laenud	0	-1 266
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-169 109	-35 716
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-45 000	-420 000
Makstud intressid	-1 377	-1 538
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-46 377	-421 538
Kokku rahavood	-2 596	-381 961
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 250	406 211
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 596	-381 961
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 654	24 250

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 607 321	1 607 321
31.12.2022	127 800	194 291	12 782	13 598 946	13 933 819

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.

Aruanne on koostatud eurodes.

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 investeeringu 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 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 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 2% kuni 4%, 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 eeldatavast kasulikust tööeest. 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 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 liikmetega seotud ettevõtjad
- (f) Juhatuse liikmete pereliikmed ja nendega seotud ettevõtjad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	21 654	24 250
Kokku raha	21 654	24 250

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	840	840	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	62 290	62 290	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-61 450	-61 450	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 396	1 396	0	0	4
Laenunõuded	2 726 175	212 501	2 513 674	0	23
Muud nõuded	747 437	0	747 437	0	
Intressinõuded	747 437	0	747 437	0	23
Ettemaksed	149 119	128 765	20 354	0	
Tulevaste perioodide kulud	149 119	128 765	20 354	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 624 967	343 502	3 281 465	0	

	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	
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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0	1 487	0
Üksikisiku tulumaks	0	91	0	23
Sotsiaalmaks	0	399	0	399
Kohustuslik kogumispension	0	22	0	12
Töötuskindlustusmaksed	0	16	0	5
Ettemaksukonto jääk	1 396		6 123	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 396	528	7 610	439

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9 130 371	7 389 694
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	485 923	550 746
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9 616 294	7 940 440

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11053092	OSAÜHING PITEK ARENDUS		Hoonestusprojektide arendus	99.85	99.85
10815878	Eesti Metsnik OÜ		Metsamajandust abistavad tegevused	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
OSAÜHING PITEK ARENDUS	587 817	235 443	823 260
Eesti Metsnik OÜ	6 801 877	1 505 234	8 307 111
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 389 694	1 740 677	9 130 371

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10923734	OÜ Tahku Invest		Hoonestusprojektide arendus	42.23	42.23
10424155	Osaühing Estonian Spirit		Teraviljapiirituse tootmine	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
OÜ Tahku Invest	22 837	0	22 837
Osaühing Estonian Spirit	527 909	-64 823	463 086
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	550 746	-64 823	485 923

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-32 628	-32 628
31.12.2022			
Soetusmaksumus	999 306	1 631 371	2 630 677
Akumuleeritud kulum	0	-363 802	-363 802
Jääkmaksumus	999 306	1 267 569	2 266 875

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	51 196	50 876
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-28 560	-32 279

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Transpordivahendid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	0	169 109	169 109
Amortisatsioonikulu	-4 964	0		-4 964
31.12.2022				
Soetusmaksumus	124 121	106 489	203 559	434 169
Akumuleeritud kulum	-67 438	-106 489	0	-173 927
Jääkmaksumus	56 683	0	203 559	260 242

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	57 446	61 293
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	51 196	57 446
1-5 aasta jooksul	255 980	255 980

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 357 800	1 300 197
Muud varad	56 682	61 647
Kokku	1 414 482	1 361 844

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	10 361	10 149
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	10 579	10 290
1-5 aasta jooksul	14 450	25 029

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	1 080 588	0	1 080 588	0	0%	euro	2025	23
Pikaajalised laenud kokku	1 080 588		1 080 588					
Laenukohustised kokku	1 080 588		1 080 588					
	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 emaettevõtjalt	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				

Laen on tagatiseta ja saadud emaettevõtjalt.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 131	1 131	0	
Võlad töövõtjatele	2 967	2 967	0	
Võlad seotud osapooltele	352 540	352 540	0	23
Maksuvõlad	528	528	0	4
Muud võlad	418 459	0	418 459	
Intressivõlad	418 459	0	418 459	23
Kokku võlad ja ettemaksed	775 625	357 166	418 459	

	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	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 887 837	9 596 655
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 721 959	2 399 164
Kokku tingimuslikud kohustised	13 609 796	11 995 819

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	127 800	127 800
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on 2 556 ja 125 244 eurot.		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	57 446	266 642
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	57 446	266 642
Kokku müügitulu	57 446	266 642
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu rendist, üüridest	57 446	105 142
Ostetud kauba müük	0	161 500
Kokku müügitulu	57 446	266 642

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud	1 001	287
Kokku muud äritulud	1 001	287

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	-338	-563
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-28 222	-43 848
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 560	-44 411

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-7 070	-8 489
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-10 850	0
Transpordikulud	-16 602	-25 783
Remont ja hooldus	0	-44 860
Audiitorteenuse- ja raamatupidamise teenustasu	-5 120	-5 900
Maamaks	-2 417	-2 419
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-42 059	-87 451

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-13 135	-10 589
Sotsiaalmaksud	-4 892	-4 750
Kokku tööjõukulud	-18 027	-15 339
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	-42	-64
Muud	0	-42
Kokku muud ärikulud	-42	-106

Lisa 21 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 740 677	398 952
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 740 677	398 952

Lisa 22 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-64 823	523 527
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-64 823	523 527

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Crevi Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Crevi Investeeringud OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	212 501	212 501
Kokku nõuded ja ettemaksed	212 501	212 501
Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	854
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	352 540	62 439
Kokku võlad ja ettemaksed	352 540	63 293

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	1 155 196	1 155 196
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 105 916	2 105 241
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 261 112	3 260 437
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 080 588	1 125 588
Kokku laenukohustised	1 080 588	1 125 588
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	418 459	418 459
Kokku võlad ja ettemaksed	418 459	418 459

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	1 055 135	0	0	1 055 135	0
Sidusettevõtjad	211 235	1 266	0	212 501	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 458 538	0	0	1 458 538	674
Kokku antud laenud	2 724 908	1 266	0	2 726 174	674

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	1 055 135	0	0	1 055 135	0
Sidusettevõtjad	212 501	0	0	212 501	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 458 538	0	0	1 458 538	674
Kokku antud laenud	2 726 174	0	0	2 726 174	674

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 125 588	0	45 000	1 080 588	0
Kokku laenukohustised	1 125 588	0	45 000	1 080 588	0

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	26 496	0	26 496
Kokku müüdud	0	26 496	0	26 496

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	338	0	562	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 052	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	268	0	0	0
Kokku ostetud	606	1 052	562	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	7 495	7 495

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2023

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIMMERFELDT	Juhatuse liige	24.05.2023
HANS-ROBERT NIMMERFELDT	Juhatuse liige	24.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FIDUS Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud FIDUS Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori 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 lahknep oluliselt 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 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 auditiprotseduure 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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, millele saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anne Kallas

Vandeaudiitori number 112

Tiiva Audit OÜ

Auditoorteevõtja tegevusloa number 265

Tiiva tn 21, Tallinn, Harju maakond, 13426

24.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE KALLAS	Vandeaudiitor	24.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 991 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 607 321
Kokku	13 598 946

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 991 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 607 321
Kokku	13 598 946

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	57446	100.00%	Jah

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