

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ FEDS Investeeringud

registrikood: 11914051

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Tondi tn 51-27

postisihthnumber: 11316

e-posti aadress: marju.rk@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Tööjõukulud	9
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ja põhikirjale on juhatuse tegevuse eesmärgiks ettevõtte esindamine ja igapäevase majandustegevuse juhtimine.

OÜ FEDS Investeeringud on asutatud aprillis 2010.a. Ettevõtte põhitegevuseks on aprillis 2010.a. omandatud kinnisvara (kinnistu asukohaga Lesta 7, Tallinn ja sellel asuv kalatööstuskompleks) väljaüürimine.

2023. aastal asus tööle juhatuse liige, et ettevõtte tööd paremini korraldada.

2032. aastal jätkab ettevõtte kinnisvara üürileandmist ning väärtpaberiinvesteeringute haldamist. Ettevõtte oma põhitegevuse jätkamiseks täiendavaid investeeringuid ei vaja. Ettevõtte lähiajal dividende maksta ei kavatse.

Peamised finantsarvud	2022	2023
Müügitulu (EUR)	78 660	63670
Puhaskasum (EUR)	74 462	3 257
ROA (%) = puhaskasum/varad kokku	3%	0,2%
ROIC(%) = perioodi puhakasum/perioodi keskmine investeeritud kapital	7 %	0,3%
Likviidsuskordaja = likviidsed varad/lühiajalised kohustused	0,78	1,58

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	87 054	55 819	
Nõuded ja ettemaksed	127 182	296 141	
Nõuded ostjate vastu	127 118	294 606	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	64	1 535	
Kokku käibevarad	214 236	351 960	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1	1	
Kinnisvarainvesteeringud	1 937 068	1 937 068	2
Kokku põhivarad	1 937 069	1 937 069	
Kokku varad	2 151 305	2 289 029	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	46 560	443 849	3
Võlad ja ettemaksed	90 051	6 203	
Võlad tarnijatele	86 811	6 203	
Võlad töövõtjatele	600	0	
Maksuvõlad	2 640	0	
Kokku lühiajalised kohustised	136 611	450 052	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 063 121	1 890 660	3
Kokku pikaajalised kohustised	2 063 121	1 890 660	
Kokku kohustised	2 199 732	2 340 712	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-54 240	-128 701	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 257	74 462	
Kokku omakapital	-48 427	-51 683	
Kokku kohustised ja omakapital	2 151 305	2 289 029	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	63 670	78 660	
Muud äritulud	145 020	86 925	
Mitmesugused tegevuskulud	-150 190	-54 330	
Tööjõukulud	-6 246	0	4
Muud ärikulud	-3 738	-3 736	
Ärikasum (kahjum)	48 516	107 519	
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-45 261	-33 057	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 257	74 462	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 257	74 462	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FEDS Investeeringud 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud Raamatupidamise Toimikonna Juhendid.

OÜ Feds Investeeringud aastaaruanne on väikeettevõtja aruanne ja koostatud eurodes.

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

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:

nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses; investeeringud aktsiatesse ja teistess omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alates eurole üleminekust Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurisidel igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtapaberite puhul baseerub õiglane väärtus aruandluspäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtapaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real „finantstulud ja –kulud“. Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavatelt väärtapaberitelt kajastatakse kasumiaruande real „finantstulud ja -kulud“.

Raha

Raha ja selle lähendid kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning tähtajalisi deposiite.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta

ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

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

Maad ei amortiseerita.

Rendid

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses ehk finantskohustuse eest saadud tasu õiglases väärtuses, mida on vähendatud tehingukulude võrra. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades efektiivset intressimäära meetodit.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real „finantskulud“, v.a. need intressikulud, mis on seotud kinnisvaraprojektide arendamise finantseerimisega ja kajastatakse vara soetusmaksumuse osana (alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni).

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse kohustuse tasumisel, tühistamisel või aegumisel.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse aruannetes ettevõtja omanikke, tütar- ja sidusettevõtjaid, ettevõtte juhatuse liikmeid, töötajaid ning teisi olulise tähtsusega isikuid ja nende omanduses olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 937 068
31.12.2022	1 937 068
31.12.2023	1 937 068

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	63 670	6 600
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 783	10 591

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pangalaenud							
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	397 289	46 560	350 729		6 kuu EURIBOR + 2,5%	EUR	31.12.2025
Omanikulaenud	1 087 000		1 087 000		2%	EUR	30.06.2025
Arvestatud laenuintressid	625 392		625 392				
Pikaajalised laenud kokku	2 109 681	46 560	2 063 121				
Laenukohustised kokku	2 109 681	46 560	2 063 121				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	443 849	443 849			6 kuu EURIBOR + 2,5%	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	443 849	443 849					
Pikaajalised laenud							
Omanikulaenud	1 087 000	0	1 087 000		2%	EUR	30.06.2025
Arvestatud laenuintressid	803 660	0	803 660				
Pikaajalised laenud kokku	1 890 660	0	1 890 660				
Laenukohustised kokku	2 334 509	443 849	1 890 660				

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	4 668	0
Sotsiaalmaksud	1 578	0
Kokku tööjõukulud	6 246	0
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	0	1 087 000
Kokku laenukohustised	0	1 087 000
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	0	803 660
Kokku võlad ja ettemaksed	0	803 660

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	1 007 400	79 600	1 087 000	20 740
Kokku laenukohustised	1 007 400	79 600	1 087 000	20 740

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	1 087 000	0	0	1 087 000	21 732
Kokku laenukohustised	1 087 000	0	0	1 087 000	21 732

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	2 200	2 200
Kokku ostetud	2 200	2 200

Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seisuga 31.12.2023 ei vasta ettevõtte omakapital Äriseadustiku nõuetele. Ettevõtte juhatus on seisukohal, et ettevõtte omakapital taastub äritegevuse käigus lähiaastatel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

OÜ FEDS Investeeringud (registrikood: 11914051) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARJU RAADIK-KANTSIK	Juhatuse liige	26.06.2024
MIHKEL TASA	Juhatuse liige	26.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-54 240
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 257
Kokku	-50 983

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	63670	100.00%	Jah