

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 24.03.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010**ärinimi või sihtasutuse nimi:** OÜ FEDS Investeeringud**registrikood: 11914051**

tänava/talu nimi, Tondi 51-27
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postsihtnumber: 11316

maakond: Harju maakond

telefon: +372 51 14 860

faks:

e-posti aadress: sander.rebane@gmail.com

veebilehe aadress:

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Muud nõuded	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	14

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) välja üürimine.

Ettevõtte on täiendavalt investeerinud kinnisvaraga seotud võlakirjadesse, mida ettevõtte käsitleb pikaajalise investeeringuna. 2010. aastal oli Eesti kinnisvaraturg madalseisus, mõõdukat paranemist on ettevõtte hinnangul näha 2011. aastal. 2011. aastal mõjutab ettevõtte majandustulemusi EURIBORI kasvutrend, mistõttu kasvab pangalaenu intressikulu ning väheneb ettevõtte kasum üüritegevusest.

2010. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud, juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

2011. aastal jätkab ettevõtte kinnisvara üürileandmist ning väärtpaberiinvesteeringute haldamist. Ettevõtte oma põhitegevuse jätkamiseks täiendavaid investeeringuid ei vaja. Ettevõtte lähiajal dividende maksta ei kavatse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ FEDS Investeeringud tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti Hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev majandusüksus

Tallinnas, 28. aprill 2011.a

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	24.03.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 115	40 000	2
Nõuded ja ettemaksed	853 443	0	3,4,7
Kokku käibevara	874 558	40 000	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	5 822 500	0	6
Kinnisvarainvesteeringud	30 308 533	0	8
Kokku põhivara	36 131 033	0	
Kokku varad	37 005 591	40 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	36 377 329	0	9
Võlad ja ettemaksed	669	0	5
Kokku lühiajalised kohustused	36 377 998	0	
Kokku kohustused	36 377 998	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	587 593	0	
Kokku omakapital	627 593	40 000	
Kokku kohustused ja omakapital	37 005 591	40 000	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	24.03.2010 - 31.12.2010	Lisa nr
Müügitulu	1 155 024	11
Mitmesugused tegevuskulud	-83 349	12
Ärikasum (-kahjum)	1 071 675	
Finantstulud ja -kulud	-484 082	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	587 593	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	587 593	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	24.03.2010 - 31.12.2010
Rahavood äritegevusest	
Ärikasum (kahjum)	1 071 675
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 003
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	669
Kokku rahavood äritegevusest	1 068 341
Rahavood investeerimistegevusest	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-30 308 533
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-4 000 000
Antud laenud	-795 000
Laekunud intressid	100
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-35 103 433
Rahavood finantseerimistegevusest	
Saadud laenud	35 250 000
Makstud intressid	-1 233 793
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	40 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	34 056 207
Kokku rahavood	21 115
Raha ja raha ekvivalentide muutus	21 115
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 115

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
24.03.2010	40 000		40 000
24.03.2010	40 000		40 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		587 593	587 593
31.12.2010	40 000	587 593	627 593

Osaühingul on kolm osa nimiväärtustega 13 400 EEK, 13 300 EEK ja 13 300 EEK.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FEDS Investeeringud OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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 kulusi, 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 tavapärasel 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 tureregulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algselt 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 omakapitaaliinstrumentidesse, 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 igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlike valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

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

Raha

Raha ja raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt

seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitakse.

Finantskohustused

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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2007.a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 22/78 ning alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 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.

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal kantakse reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	24.03.2010
Arvelduskontod	21 115	40 000
Kokku raha	21 115	40 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	24.03.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 003	0	4
Ostjatelt laekumata arved	4 003	0	4
Muud nõuded	849 440	0	7
Laenunõuded	795 000	0	7
Intressinõuded	54 440	0	7
Kokku Nõuded ja ettemaksed	853 443	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	24.03.2010
Ostjatelt laekumata arved	4 003	0
Kokku nõuded ostjate vastu	4 003	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	24.03.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	669	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	669	0

Lisa 6 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	Võlakirjad	Kokku
Soetamine	4 000 000	4 000 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 822 500	1 822 500
31.12.2010	5 822 500	5 822 500
Kajastatud õiglases väärtuses	5 822 500	5 822 500

2010.aastal soetati kahe ettevõtte võlakirjad. Aruande koostamise käigus hindas juhatus soetatud finantsvara õiglase väärtusesse võttes aluseks võlakirja emitentidelt saadud informatsiooni suurematest projektiülevaadetest ja seal sisalduvatest emitendi juhatuse hinnangutest.

Lisa 7 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	795 000	795 000			3
Intressinõuded	54 440	54 440			3
Kokku muud nõuded	849 440	849 440			

Laen oli antud 10% intressimääraga. Võlakirjadeks konverteerimise opsiooni ei kasutanud.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	30 308 533
31.12.2010	30 308 533
	24.03.2010 - 31.12.2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 155 024
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 233 793

Aruande perioodil omandatud kinnistu Lesta 7 osas FEDS Investeeringud OÜ-l on kaudne valdus kuna otsene valdus on üürilepingu näol jäänud müüjale 5 aastaks. Vastavalt asjaõiguslepingule kinnistu müüjal on ka tagasiostuõigus 5 aasta jooksul hinnaga 30 miljonit krooni.

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	20 000 000	20 000 000			1kuu Euribor+2,95%	EEK	15.04.2011
Ettevõtete laenud	15 250 000	15 250 000			10%	EEK	31.12.2011
Arvestatud laenuintressid	1 127 329	1 127 329					
Lühiajalised laenud kokku	36 377 329	36 377 329					
Laenukohustused kokku	36 377 329	36 377 329					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	30 308 533	30 308 533

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

2010.a. on sõlmitud tingimuslike kohustustega leping, millega kaasnes ühe kinnistu ostuõigus ja sellest tulenevad võimalikud kohustused nimetatud kinnistu hilisemast müügikasumist. Kuna müügisummat ei osata aruande koostamise ajal prognoosida, siis ei ole ka moodustatud vastavat eraldist võimalike kulude katteks.

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	24.03.2010 - 31.12.2010	24.03.2010 - 24.03.2010
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 155 024	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 155 024	0
Kokku müügitulu	1 155 024	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	24.03.2010 - 31.12.2010	24.03.2010 - 24.03.2010
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	1 155 024	0
Kokku müügitulu	1 155 024	0

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	24.03.2010 - 31.12.2010	24.03.2010 - 24.03.2010
Panga teenustasud	1 511	0
Lepingutasud	80 000	0
Muud	1 838	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	83 349	0

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	24.03.2010 - 31.12.2010	24.03.2010 - 24.03.2010
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	1 822 500	0
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	1 822 500	0
Intressitulud	54 540	0
Intressitulu laenudelt	54 540	0
Intressikulud	-2 361 122	0
Intressikulu laenudelt	-2 361 122	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-484 082	0

Aruande digitaalallkirjad

OÜ FEDS Investeeringud (registrikood: 11914051) 24.03.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER REBANE	Juhatuse liige	28.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ FEDS Investeeringud osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ FEDS Investeeringud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 14, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiravastust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades OÜ FEDS Investeeringud finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et osaühingu lühiajalised kohustused ületavad käibevara 35 503 tuhande krooni ulatuses, kuna osaühingu põhivara on soetatud käibekapitali arvelt. Osaühingu tegevuse jätkuvus sõltub juhtkonna võimekusest lühiajalised laenukohustused refinantseerida.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeauditori number 373

KL Partners OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 149

Tallinnas,

29.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ FEDS Investeeringud (registrikood: 11914051) 24.03.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	29.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	24.03.2010 - 31.12.2010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	587 593
Kokku	587 593
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	583 593
Kokku	587 593

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1155024	100.00%	Jah

Sidevahendid

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