

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: FIDUS Kinnisvara OÜ

registrikood: 10894168

tänavanimi: Krillimäe tee 1,

maja number:

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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Muud nõuded	13
Lisa 8 Varud	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Materiaalne põhivara	15
Lisa 11 Kasutusrent	16
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Muud ärikulud	18
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 20 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

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

2011. ja 2010. aastal kinnistuid juurde pole ostetud. On tegeldud olemasolevate arendamisega. Rukkilill on välja renditud.

Jätkuvalt investeerime kinnisvarasse ja arendame olemasolevaid.

FIDUS Kinnisvara OÜ ei ole väljastanud garantiisid ega võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Peamised finantssuhtarvud on toodud alljärgnevalt:

	2011	2010
Tulu kasv %	-55,9	49,0
Kasumi kasv	-108,8	-475,4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	26,9	35,1
ROE %	0,7	-7,6

Tulu kasv (%) = $(\text{müügitulu 2011} - \text{müügitulu 2010}) / \text{müügitulu 2010} * 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum 2011} - \text{puhaskasum 2010}) / \text{puhaskasum 2010} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	223 293	223 038	
Nõuded ja ettemaksed	3 351 394	3 251 178	2
Varud	35 151	35 151	8
Kokku käibevara	3 609 838	3 509 367	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	12 335	12 335	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 794 322	1 802 774	9
Materiaalne põhivara	192 908	231 895	10
Kokku põhivara	1 999 565	2 047 004	
Kokku varad	5 609 403	5 556 371	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	134 339	99 928	13
Kokku lühiajalised kohustused	134 339	99 928	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	773 670	788 670	12
Kokku pikaajalised kohustused	773 670	788 670	
Kokku kohustused	908 009	888 598	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 800	127 823	14
Ülekurs	194 291	194 291	
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 332 900	4 713 775	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 621	-380 898	
Kokku omakapital	4 701 394	4 667 773	
Kokku kohustused ja omakapital	5 609 403	5 556 371	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	44 227	100 441	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-88 773	
Mitmesugused tegevuskulud	-30 283	-29 602	16
Tööjõukulud	-16 473	-16 109	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-43 921	-54 827	9,10
Muud ärikulud	-1 348	-20 059	18
Ärikasum (kahjum)	-47 798	-108 929	
Finantstulud ja -kulud	81 419	-271 969	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	33 621	-380 898	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 621	-380 898	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-47 798	-108 929	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	43 921	54 827	9,10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	1 288	18 714	18
Kokku korrigeerimised	45 209	73 541	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	23 916	-8 349	
Varude muutus	0	53 622	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-8 672	-3 534	
Kokku rahavood äritegevusest	12 655	6 351	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 103	-103 335	10
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	3 334	42 981	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-44 153	9
Antud laenud	0	-16 072	
Antud laenude tagasimaksed	0	5 433	
Laekunud intressid	369	1 664	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 600	-113 482	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-15 000	-198 126	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-15 000	-198 126	
Kokku rahavood	255	-305 257	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	223 038	528 295	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	255	-305 257	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	223 293	223 038	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	127 823	194 291	12 782	4 713 775	5 048 671
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-380 898	-380 898
31.12.2010	127 823	194 291	12 782	4 332 877	4 667 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	33 621	33 621
Muud muutused omakapitalis	-23	0	0	23	0
31.12.2011	127 800	194 291	12 782	4 366 521	4 701 394

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 14

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Fidus Kinnisvara OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatu-pidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Fidus Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

FIDUS Kinnisvara OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 98% tema osadest kuuluvad Eestis registreeritud Crevi Investeeringud OÜ-le reg number 10901566, kes on registreeritud Eestis ja kes koostab ning avalikustab konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on FIDUS Kinnisvara OÜ arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on teostatud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestus, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke pankades ning lühiajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemisesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar-ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates,

mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjateks 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.

Tütar- ja sidusettevõtjaid kajastatakse emaettevõtja bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Tulu investeeringutelt kajastatakse ainult selles ulatuses, milles ettevõttele tehakse väljamakseid pärast investeerimisobjekti omandamiskuupäeva tekkinud akumulieeritud kasumist. Sellist kasumit ületavaid väljamakseid loetakse investeeringu tagastumiseks ja lahutatakse investeeringu soetusmaksumusest.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-33% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus müüa või rentida, kajastatakse kohe algusest bilansireal kinnisvarainvesteeringutena.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 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 ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt 10 kuni 33% iga põhivara objekti kohta lähtudes eeldatavatest kasulikest tööeest.

Maad ei amortiseerita

Müügiotel põhivara.

Müügiotel põhivaraks loetakse materiaalselt või immateriaalselt põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitegevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügiikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam, käibevarana eraldi bilansikirjel „Müügiotel põhivara“.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
transpordivahendid	10 aastat
Arvutid	3 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte 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.

Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 1.01.2008 on dividendidena jaotatud

kasumi maksumääraks 21/79.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus 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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks Fidus Kinnisvara OÜ 2011.a. majandusaasta aruandes on:

- (a) Emaettevõtte;
- (b) Sidusettevõtte
- (c) Tütarettevõtte;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted;
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud,
- (f) ning nende isikute lähedased pereliikmed,

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 939	2 301	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 465	43 605	3
Muud nõuded	3 317 333	3 193 201	7
Laenunõuded	2 746 924	2 746 924	
Intressinõuded	570 409	446 277	
Ettemaksed	12 657	12 071	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 351 394	3 251 178	

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu summas 4939 (31.12.2010 2301) eurot

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 642	0	12 068
Üksikisiku tulumaks	0	258	0	252
Erisoodustuse tulumaks	0	136	0	136
Sotsiaalmaks	0	839	0	825
Kohustuslik kogumispension	0	35	0	27
Töötuskindlustusmaksed	0	80	0	78
Ettemaksukonto jääk	16 465		43 605	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 465	2 990	43 605	13 386

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12 335	12 335	6
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	12 335	12 335	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11053092	OSAÜHING PITEK ARENDUS	Eesti	Kinnisvara arendustegevus	78	78

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2011
OSAÜHING PITEK ARENDUS	0	0	0	0	0	0	0
Kokku	0	0	0	0	0	0	0

2010.a. hinnati tütarettevõtja väärtus nullini, kuna tütarettevõtja tegevuse tulemuseks oli kahjum ja ettevõtte omakapital oli negatiivne. Ka 2011.a. oli tegevuse tulemuseks kahjum.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10923734	OÜ Tahku Invest	Eesti	Kinnisvara arendustegevus	21.60	21.60
10424155	Osaühing Estonian Spirit	Eesti	Teraviljapiirituse tootmine	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Muud muutused	31.12.2011
OÜ Tahku Invest	12 335	0	12 335
Osaühing Estonian Spirit	0	0	0
Kokku	12 335	0	12 335

Sidusettevõtjad on kajastatud soetusmaksumuses.

Osaühing Estonian Spirit osalus oli omandatud mitterahaliselt Bulk Trade OÜ likvideerimisel 2009.a.

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 746 924	2 746 924	0	0
Intressinõuded	570 409	570 409	0	0
Kokku muud nõuded	3 317 333	3 317 333	0	0

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 746 924	2 746 924	0	0
Intressinõuded	446 277	446 277	0	0
Kokku muud nõuded	3 193 201	3 193 201	0	0

Laenunõudest seisuga 31.12.2011 summas 2 746 924(31.12.2010 2 746 924)eurot moodustab nõue:

tütarettevõtjale 1 161 016 (31.12.2010 1 161 016)eurot;

sidusettevõttele 105 301 (31.12.2010 105 301)eurot

sama konsolideerimisgrupi ettevõttele 1 470 607 (31.12.2010 1 470 607)eurot.

Intressinõudest seisuga 31.12.2011 summas 570 409 (31.12.2010 446 277)eurot moodustab nõue tütarettevõtjale 158 083 (31.12.2010 111 642) eurot ja sama konsolideerimisgrupi ettevõttele 412 050 (31.12.2010 334 507) eurot.

Laenud on intressimääraga 4%, tagasimakse tähtaeg 31.12.2012.

Lisa 8 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostetud kaubad müügiks	35 151	35 151
Kokku varud	35 151	35 151

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	1 369 382	143 197	1 512 579
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 369 382	143 197	1 512 579
Ostud ja parendused	13 262	30 891	44 153
Amortisatsioonikulu	0	-15 522	-15 522
Ümberklassifitseerimised	0	261 564	261 564
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 382 644	435 652	1 818 296
Akumuleeritud kulum	0	-15 522	-15 522
Jääkmaksumus	1 382 644	420 130	1 802 774
Amortisatsioonikulu	0	-8 452	-8 452
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 382 644	435 652	1 818 296
Akumuleeritud kulum	0	-23 974	-23 974
Jääkmaksumus	1 382 644	411 678	1 794 322

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 498	13 498

Kinnisvarainvesteeringuks on 2010.a. klassifitseeritud ümber ettemakse ostetava kinnisvara eest.

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

								Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009								
Soetusmaksumus	242 478	1 249	100 000	343 727	5 095	261 564	261 564	610 386
Akumuleeritud kulum	-103 082	-447	-10 833	-114 362	-4 900	0	0	-119 262
Jääkmaksumus	139 396	802	89 167	229 365	195	261 564	261 564	491 124
Ostud ja parendused	102 472	863	0	103 335	0	0	0	103 335
Amortisatsioonikulu	-28 581	-577	-10 000	-39 158	-147	0	0	-39 305
Müügid	-98 711	0	0	-98 711	0	0	0	-98 711
Ümberklassifitseerimised	0	2 546	0	2 546	-2 546	-261 564	-261 564	-261 564
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	0	-261 564	-261 564	-261 564
Muud ümberklassifitseerimised	0	2 546	0	2 546	-2 546	0	0	0
Muud muutused	37 016	-2 546	0	34 470	2 546	0	0	37 016
31.12.2010								
Soetusmaksumus	246 239	4 658	100 000	350 897	2 549	0	0	353 446
Akumuleeritud kulum	-94 647	-3 570	-20 833	-119 050	-2 501	0	0	-121 551
Jääkmaksumus	151 592	1 088	79 167	231 847	48	0	0	231 895
Ostud ja parendused	0	1 103	0	1 103	0	0	0	1 103
Amortisatsioonikulu	-24 624	-797	-10 000	-35 421	-48	0	0	-35 469
Müügid	-9 562	0	0	-9 562	0	0	0	-9 562
Muud muutused	4 941	0	0	4 941	0	0	0	4 941
31.12.2011								
Soetusmaksumus	236 677	5 761	100 000	342 438	2 549	0	0	344 987
Akumuleeritud kulum	-114 330	-4 367	-30 833	-149 530	-2 549	0	0	-152 079
Jääkmaksumus	122 347	1 394	69 167	192 908	0	0	0	192 908

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2011	2010
Masinad ja seadmed	3 334	42 981
Transpordivahendid	3 334	42 981
Kokku	3 334	42 981

Kinnisvarainvesteeringuks klssifitseeriti 2010.a. ümber ettemakse ostetava kinnisvara eest.

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	36 506	39 095
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	36 506	39 095
1-5 aasta jooksul	36 506	39 095
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	124 121	125 509
Masinad ja seadmed	25 418	31 284
Kokku	149 539	156 793

Fidus Kinnisvara OÜ rendib kasutusrendi tingimustel välja autot, ning üht kinnisvaraobjekti.

Rentnikul 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 kohustust rikkunud pool maksma leppetrahvi 319 eurot.

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen emaattevõtjalt	773 670	0	773 670	0	4
Pikaajalised laenud kokku	773 670	0	773 670	0	
Laenukohustused kokku	773 670	0	773 670	0	
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen emaattevõtjalt	788 670	0	788 670	0	4
Pikaajalised laenud kokku	788 670	0	788 670	0	
Laenukohustused kokku	788 670	0	788 670	0	

Laen on tagatiseta.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 411	797	
Võlad töövõtjatele	9 086	7 976	
Maksuvõlad	2 990	13 386	3
Muud võlad	120 852	77 769	
Intressivõlad	120 852	77 769	
Kokku võlad ja ettemaksed	134 339	99 928	

Intressivõlg on emaettevõtjale.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	127 800	127 823
Osade arv (tk)	2	2
31.12.2011 2 556 ja 125 244 eurot 31.12.2010 2 556 ja 125 244 eurot Osakapitali muutmine eurodesse registreeriti Äriregistris 09.12.2011		

2010. ja 2011.a. ei ole osanikele dividende makstud. Vaba omakapital seisuga 31.12.2011 moodustab 4 366 521(31.12.2010 4 332 877) eurot . Maksimaalselt on võimalik dividende maksta 3 449 552(2010.a.3 422 973)eurot, millega kaasneks tulumaks 916 969 (2010.a. 909 904) eurot.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	44 227	100 441
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	44 227	100 441
Kokku müügitulu	44 227	100 441
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu rendist, üüridest	44 227	41 856
kinnistu müük	0	58 585
Kokku müügitulu	44 227	100 441

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	-2 652	-6 343
Transpordikulud	-11 161	-15 051
Remont ja hooldus	-3 136	-4 312
Muud	-13 334	-3 896
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-30 283	-29 602

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-12 257	-11 986
Sotsiaalmaksud	-4 216	-4 123
Kokku tööjõukulud	-16 473	-16 109
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum materiaalse põhivara müügist	-1 288	-18 714
Trahvid, viivised ja hüvitised	-5	-3
Annetused	-55	-1 342
Kokku muud ärikulud	-1 348	-20 059

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-321 348
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-33 072
Intressitulud	124 502	125 828
Intressitulu hoiustelt	370	1 693
Intressitulu laenudelt	124 132	124 135
Intressikulud	-43 083	-43 377
Intressikulu laenudelt	-43 083	-43 377
Kokku finantstulud ja -kulud	81 419	-271 969

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Crevi Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	894 522	0	866 439
Tütarettevõtjad	1 580 663	0	1 534 222	0
Sidusettevõtjad	105 301	0	105 301	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 887 596	0	1 807 415	52

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	192	44 227	4 515	39 267

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	7 286	7 286

Tehingutes on kasutatud turuhindu, nõuetele ei ole tehtud allahindlusi 2011. ja 2010.a. Juhatusel liikme käsutuses on auto, millelt on makstud erijuhtude tulu- ja sotsiaalmaksu 4199 eurot. 2011.a. tagastati emaettevõtjale laenu 15 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIMMERFELDT	Juhatuse liige	30.05.2012
ANU NIMMERFELDT	Juhatuse liige	30.05.2012
ALLAN NIMMERFELDT	Juhatuse liige	30.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FIDUS Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud FIDUS Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on seisuga 31.12.2011 kajastatud kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses 1 382 644 euro väärtuses. Ettevõtte juhtkond ei ole bilansipäeval läbi viinud vara väärtuse testi ja vajadusel kajastanud võimalikke allahindluseid vara väärtuse langusest.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt FIDUS Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Harri Arming

Vandeaudiitori number 78

Audiitorbüroo Harri Arming OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 57

Vene 25-16, 10123 Tallinn

01.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

FIDUS Kinnisvara OÜ (registrikood: 10894168) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARRI ARMING	Vandeaudiitor	01.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 332 900
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 621
Kokku	4 366 521

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	44227	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Crevi Investeeringud OÜ	10901566		125244 EUR
Urmas Nimmerfeldt	35308070241	Krillimäe tee 1, Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5049421
E-posti aadress	urmas@cargohunters.ee