

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

28 -05- 2007

18-2

Loore ORMAK

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2006

MAJANDUSAASTA ALGUS
01.01.2006

MAJANDUSAASTA LÖPP
31.12.2006

OSAÜHING FER KINNISVARA

Pärnu mnt. 139, Tallinn 11317
Reg.kood 11032658

Tegevusalad : Tehingud kinnisvaraga
Kinnisvara haldamine,arendamine, hooldamine ja üürimine

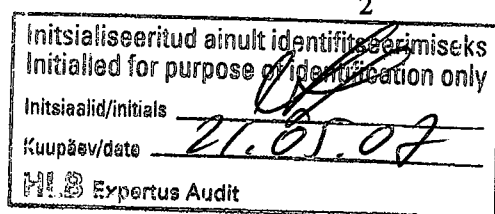
Audiitor: HLB Expertus Audit OÜ
Narva mnt. 7a
Tallinn, 10117

Tallinn, 2007

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	
Kuupäev/date	21.05.07
HLB Expertus Audit	

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
FER Kinnisvara OÜ raamatupidamisbilanss	5
FER Kinnisvara OÜ kasumiaruanne skeem 2	6
FER Kinnisvara OÜ rahavoogude aruanne kaudsel meetodil	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9-10
LISA 1. Raha ja pangakontod	11
LISA 2. Nõuded ostjate vastu	11
LISA 3. Mitmesugused nõuded	11
LISA 4. Viitlaekumised	11
LISA 5. Ettemaksed	11
LISA 6. Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
LISA 7. Materiaalne põhivara, kinnisvarainvesteeringud	12
LISA 8. Võlakohustused, mitmesugused võlad, pikaajalised võlakohustused	13
LISA 9. Võlad tarnijatele	13
LISA10. Maksuvõlad	13
LISA11. Viitvõlad	13
LISA12. Müügitulu geograafiliste piirkondade ja tegevusalade lõikes	14
LISA13. Muud äritulud	14
LISA14. Muud ärikulud	14
LISA15. Finantstulud ja -kulud	14
LISA16. Bilansivälised varad ja kohustused, bilansijärgsed sündmused	14
LISA17. Tehingud seotud osapooltega	15
Kasumi jaotamise ettepanek	16
Juhatuse ja osaniku esindaja allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele	17
Audiitori järeldusotsus	



Tegevusaruanne

FER Kinnisvara OÜ on asutatud 2004.aasta aprillis Eesti juriidilise isiku poolt. FER Kinnisvara OÜ tegevusaladeks on kinnisvaratehingud, kinnisvara haldamine, arendamine, hooldamine ja rentimine ning investeeringute juhtimine. 2004.aasta detsembris omandas ettevõtte 100% -lise osaluse osühing Catwees. Osühing Catwees on Tartus ja Pärnus tegutsev uute ja kasutatud sõidukite müügi, hoolduse ja garantiiremondiga tegelev ettevõtte. Catwees OÜ omandas FER Kinnisvara OÜ osa eesmärgiga tütarettevõtte abil rajada Tallinnasse Honda marki sõidukite müügiks ja hoolduseks kaasaegsetele nõuetele vastav automüügisalong ning töökoda. Märgitud eesmärgi saavutamiseks oli FER Kinnisvara OÜ 2004.aasta detsembris soetanud kinnistud Tallinnas aadressidel Pärnu mnt.139, Kohila 6 ja Kohila 8. 2006.aastal lõpetati Pärnu mnt.139 asuval kinnistule büroohoone ehitamine, millega oli algust tehtud 2005.aastal koostöös AS-ga Skanska EMV. Hoone esimestel korrustel asuvad ruumid kohandati automüügisalongi ja töökoja vajadustest lähtuvalt. Nimetatud pinnal alustas 2006. aasta jaanuaris üürnikuna tegutsemist emaettevõtte Catwees OÜ. Büroohoone ülejäänud korrused kujundati ümber üüripindadeks, mis aasta jooksul järk-järgult üürnike kasutusse anti. 2006.aasta lõpuks oli üürilepingutega kaetud büroohoone kogu kasulik pind ja projekt täies mahus käivitunud. Sellest lähtuvalt kajastab FER Kinnisvara OÜ büroohoone rajamisse tehtud mahutusi alates 2006.aastast kinnisvarainvesteeringuna. Büroohoone rajamisel tehtud investeeringud finantseeriti suures mahus võõrvahendite arvel. Bilansipäeva seisuga oli FER Kinnisvara OÜ võlakordaja 63%, soliiduskindaja 37%, võõrkapitali ja omakapitali suhe oli 1,7, varade puhasrentaablus 53% ja likviidsuskordaja 29%.

2006.aastal soetas FER Kinnisvara OÜ pikaajalise finantsinvesteeringuna sidusettevõtte (50% osakapitalist) Turu Ärimaja OÜ osa. Turu Ärimaja OÜ põhikirjalisteks tegevusaladeks on kinnisvara ost-müük, kinnisvaraarendus, ruumide üürimine jms. kinnisvaraalane tegevus. 2006.aastal alustas Turu Ärimaja OÜ ettevalmistusi kinnistule aadressiga Sõbra 54 Tartu büroohoone rajamiseks. Nimetatud kinnistu omandas Turu Ärimaja OÜ 2006.aastal Catwees OÜ ja Vallikraavi Kinnisvara AS kaasomandist. Aastaaruande koostamise ajal olid käimas märgitud büroohoone projekteerimistööd. Ehitustöödega on kavas alustada 2007.aasta kevadel.

2006.aastal lõpu seisuga oli FER Kinnisvara OÜ juhatuse liikmete arv 3 ning 2006.aastal neile tasu ei makstud. 2006.aasta lõpu seisuga oli FER Kinnisvara OÜ töötajate arv 1 ning talle arvestatud töötasu brutosummas oli 10 000 krooni.

Tallinnas, 02.02.2007

M.Kangur
Juhatuse liige

A.Tennokese
Juhatuse liige

M.Tusov
Juhatuse liige

Initsialiseeritud ainult identifikatsiooniks	
Initialed/initials	
Kuupäev/date	21.05.07
H.B. Expertus Audit	

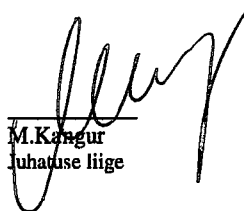
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

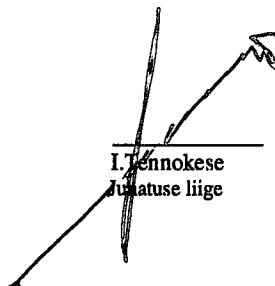
JUHATUSE DEKLARATSIOON

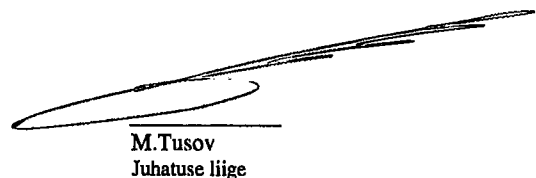
FER Kinnisvara OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse tulemust ning rahavoogusid ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti Vabariigis kehtivat raamatupidamise seadust ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning Raamatupidamise Toimkonna juhendeid;
- raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutanud sündmused ja asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 31.01.2007 vahemikul.
- vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel antud hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust;
- FER Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Tallinnas, 02.02.2007


M. Kangur
Juhatus liige


I. Jannokese
Juhatus liige

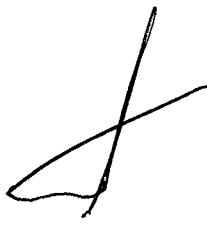

M. Tusov
Juhatus liige

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for purpose of identification only	
Initsiaalid/Initials	
Kuupäev/date	21.05.07
HLB Expertus Audit	

BILANSS

AKTIVA			
(Kroonides)	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	1	91 263	44 576
Nõuded ostjate vastu	2	586 403	0
Mitmesugused nõuded	3	4 490 000	0
Viitlaekumised	4	33 662	0
Ettemaksed	5	49 780	4 516 726
KÄIBEVARA KOKKU		5 251 108	4 561 302
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	20 000	0
Materiaalne põhivara	7	335 649	71 791 511
Kinnisvarainvesteeringud	7	235 000 000	0
PÕHIVARA KOKKU		235 355 649	71 791 511
AKTIVA KOKKU		240 606 757	76 352 813
PASSIVA			
(Kroonides)	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused	8	10 051 544	4 339 097
Võlad tarnijatele	9	1 821 444	8 873 274
Mitmesugused võlad	8	6 210 000	1 625 603
Maksuvõlad	10	218 539	0
Viitvõlad	11	14 282	0
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		18 315 809	14 837 974
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused	8	132 624 374	56 591 336
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		132 624 374	56 591 336
OMAKAPITAL			
Osakapital	OKMA	6 042 000	6 042 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	OKMA	-1 118 497	-56 451
Aruandeaasta kasum	OKMA	84 743 071	-1 062 046
OMAKAPITAL KOKKU		89 666 574	4 923 503
PASSIVA KOKKU		240 606 757	76 352 813

OKMA- omakapitali muutuste aruanne

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>21.05.07</u> Kuupäev/date <u>21.05.07</u> HLB Expertus Audit	
---	---

KASUMIARUANNE SKHEEM 2

(Kroonides)	Lisa	2006.a	2005.a
Müügitulu	12	12 631 065	0
Müüdnud kaupade, teenuste kulu		951 269	203 000
BRUTOKASUM		11 679 796	-203 000
Üldhalduskulud		126 741	16 854
Muud äritulud	13	75 708 436	0
Muud ärikulud	14	280 713	227 787
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		86 980 778	-447 641
FINANISTULUD JA-KULUD			
Intressitulud	15	3 071	1 442
Intressikulud	15	2 240 778	615 847
FINANISTULUD JA-KULUD KOKKU		-2 237 707	-614 405
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		84 743 071	-1 062 046
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		84 743 071	-1 062 046



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for purpose of identification only

Initsiaalid/initials _____

Kuupäev/date 21.05.07

 Expertus Audit

RAHAVOOGUDE ARUANNE KAUDSEL MEETODIL

(Kroonides)	Lisa	2006.a	2005.a
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
PUHASKASUM		84 743 071	-1 061 531
KORRIGEERIMISED +/-			
Amortisatsioon	7	54 135	0
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	7	-75 708 186	0
Arvestatud intress kohustustelt		2 240 778	0
KORRIGEERIMISED KOKKU		-73 413 273	0
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE MUUTUS			
Äritegevusega seotud nõuete muutus			
sh. ostjatelt laekumata arved	2	-586 403	0
muud viitlaekumised	4	-73 658	6
maksude ettemaksed		4 506 941	-3 932 135
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE MUUTUS KOKKU		3 846 880	-3 932 129
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE MUUTUS			
Võlgnevused tarnijatele	9	-6 051 830	5 158 398
Maksuvõlad	10	65 997	0
Viitvõlad	11	14 282	-22 991
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE MUUTUS KOKKU		-5 971 551	5 135 407
Makstud intressid		-4 496 843	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		4 708 284	141 747
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Sidusettevõttele antud laenud	3	-4 490 000	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud (sidusettevõtte osad)	6	-20 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	7	-86 091 696	0
Materiaalne põhivara	7	-389 784	-48 353 529
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-90 991 480	-48 353 529
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Laenudega seotud tegevus	8	86 329 883	48 155 433
sh lühiajaliste laenude võtmine		3 000 000	4 339 097
lühiajaliste laenude tagastamine		-600 000	-14 000 000
pikaajaliste laenude võtmine		83 427 602	56 591 336
pikaajaliste laenude tagastamine		-4 082 116	0
lühiajaline laen emettevõttelt		9 020 000	4 195 000
emettevõttelt võetud lühiajalise laenu tagastus		-4 435 603	-2 970 000
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		86 329 883	48 155 433
RAHA JA PANGAKONTODE MUUTUS		46 687	-56 349
Raha ja pangakontod 01.jaanuar		44 576	100 925
Raha ja pangakontod 31.detsember		91 263	44 576

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for purpose of identification only
 Initsiaalid/initials _____
 Kuupäev/date _____
 PUS Expertus Audit

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

2006.a.					
	Osakapital	Osakapital (Äriregistris registreerimata)	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	KOKKU
Seisuga 31.12.2005	6 042 000	0	-56 451	-1 062 046	4 923 503
Aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumiks	0	0	- 1 062 046	1 062 046	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	84 743 071	84 743 071
Seisuga 31.12.2006	6 042 000	0	-1 118 497	84 743 071	89 666 574

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

2005.a.					
	Osakapital	Osakapital (Äriregistris registreerimata)	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	KOKKU
Seisuga 31.12.2004	42 000	6 000 000	0	-56 451	5 985 549
Osakapitali laiendamise registreerimine Äriregistris	6 000 000	-6 000 000	0	0	0
Aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumiks	0	0	-56 451	56 451	0
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-1 062 046	-1 062 046
Seisuga 31.12.2005	6 042 000	0	-56 451	-1 062 046	4 923 503

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for purpose of identification only Initsiaalid/initials _____ Kuupäev/date _____ HLB Expertus Audit



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

FER Kinnisvara OÜ 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud täiendavad juhendmaterjalid.

FER Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja arvelduskontodel. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudselt meetodil.

Nõuded ostjate vastu Ostjatelt laekumata arved on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga kliendi laekumata arved on hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis osaliselt või täies ulatuses kuludesse kantud. Üldjuhul kantakse ostjate laekumata arved kuludesse, kui laekumata arve maksetähtajast on möödunud 360 päeva või rohkem. Erandkorras on oluliste asjaolude ilmnemisel võimalik laekumata arvete ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistamine ka lühema perioodi möödudes. Lootusetud nõuded (ostja pankroti korral) kantakse bilansist välja. Nõuded ostjate vastu on bilansipäeva seisuga inventeeritud.

Mitmesugused nõuded Mitmesuguste nõuete lühiajaliste nõuete all kirjendatakse bilansis välja antud lühiajalisi laene. Väljastatud laenu on kajastatud bilansis lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile "Finantsinstrumendid". Juhtkonna hinnangul on väljastatud laenu turuintressiga, mistõttu nende nõuete soetusmaksumus ei erine nende õiglasest väärtusest. Seda asjaolu arvestades puudub juhtkonna hinnangul vajadus laenudest tulenevate nõuete diskonteerimiseks.

Viitlaekumised Viitlaekumiste all kajastatakse lepingu või mõne muu alusdokumendi alusel tekkepõhiselt arvestatud tulusid (näiteks bilansipäevaks laekumata arvelduskonto intressid), samuti erinevaid laekumata kahjunõudeid.

Ettemaksed Ettemaksetena kajastatakse ettemakstud tulevaste perioodide kulusid ning maksude ettemakseid.

Kinnisvarainvesteeringud Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlema eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid (notaritasud, riigilõivud). Kinnisvara kajastatakse bilansis õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varade arvestusgrupi reegleid, kuhu ta liigitatakse. Lähtuvalt RTJ 6 punktist 14 kajastatakse objekti, mida ettevõtte ise ehitab endale kinnisvarainvesteeringuks, materiaalse põhivarana. Objekti valmimisel ja kinnisvarainvesteeringuna kasutusele võtmisel klassifitseeritakse objekt ümber materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks.

Pikaajalised finantsinvesteeringud Pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud bilansis lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile "Finantsinstrumendid". Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse on kajastatud õiglases väärtuses.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna või kõrgema juhtorgani liikmetest. Täiendavaid sissemakseid tütarettevõtte aktsia- või osakapitali, mis on bilansipäeval Äriregistris registreerimata kajastatakse pikaajaliste finantsinvesteeringute all kirjel "ettemaksed pikaajaliste finantsinvesteeringute eest."

Initsialiseeritud ainult identifikatsiooniks	
Initialed for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	_____
Kuupäev/date	21.05.07
P.B. Expertus Audit	

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emasettevõtte on kontroll, kuid mis ei ole tütarettevõtte. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui emasettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest

Materiaalne põhivara Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need objektid, mille soetusmaksumus ületab 5000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Varaobjektid soetusmaksumusega 1000-4999 krooni ning varaobjektid, mille kasulik eluiga on alla ühe aasta kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid ning kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	Ei amortiseerita	Ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	5-10%	10-20 aastat
Seadmed	20-33%	3-5 aastat
Arvutid, infotehnoloogia	33%	3 aastat
Muu inventar, sisseseade	20-33%	3-5 aastat

Materiaalse põhivaraobjekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides. Hoonete ja juurdeehituste projekteerimiseks tehtud kulutused lülitatakse hoone või juurdeehituse soetusmaksumusse selle valmimisel. Materiaalse põhivara kajastatakse ka enda tarbeks ehitatavaid kinnisvarainvesteeringuid lähtuvalt RTJ 6 punktist 14.

Võlakohustused (lühiajalised kohustused) Saadud laenud on kajastatud bilansis lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile "Finantsinstrumendid". Juhtkonna hinnangul on saadud laenud turuintressiga, mistõttu nende kohustuste soetusmaksumus ei erine nende õiglasest väärtusest. Arvestades seda asjaolu, puudub juhtkonna hinnangul vajadus laenudest tulenevate kohustuste diskonteerimiseks.

Mitmesugused võlad Mitmesuguste võlgadena kirjendatakse lühiajalisi võlgnevusi ema-, tütar-, sidusettevõtetele ja teistele kontserni kuuluvatele äriühingutele.

Muud viitvõlgnevused Muude viitvõlgadena kajastatakse bilansis võlgnevusi töötajatele, nende tasudelt arvestatud makse, mis kajastatakse maksukohustusena tasude väljamaksmisel ning arvestatud puhkusereserve.

Pikaajalised võlakohustused Saadud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised kohustused on kajastatud bilansis lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile "Finantsinstrumendid". Juhtkonna hinnangul on saadud laenud ja võetud pikaajalised kohustused turuintressiga, mistõttu nende kohustuste soetusmaksumus ei erine nende õiglasest väärtusest. Arvestades seda asjaolu, puudub juhtkonna hinnangul vajadus laenudest ja muudest pikaajalistest võlgnevustest tulenevate kohustuste diskonteerimiseks. Pikaajaliste laenude järgmisel perioodil tasumisele kuuluv osa kajastatakse bilansis lühiajaliste kohustuste grupis "Võlakohustused" kirjel.

Bilansipäeva järgsed sündmused Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aruande koostamise perioodi lõpptähtaaja 31.01.2007 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis mõjutavad oluliselt järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Bilansivälised varad ja kohustused Bilansiväliseks kohustuseks loetakse neid kohustusi, mille realiseerumise tõenäosus on alla 50%. Bilansivälised kohustused on antud garantiid ja sõidukite müügil sõlmitud tagasiostulepingute (sõidukite jääkväärtused netosummas) summa. Bilansiväline vara on äriühingu valduses olev temale mittekuuluv vara.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for purpose of identification only
Intiaalid/initials _____
Kuupäev/date _____ 27.05.07
HLB Expertus Audit

LISA 1 Raha ja pangakontod

Vara liik	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha kassas	41 841	41 929
Pangakontod	49 422	2 647
KOKKU	91 263	44 576

LISA 2 Nõuded ostjate vastu

Vara liik	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	586 403	0
KOKKU	586 403	0

Juhtkonna hinnagul puudus bilansipäeva seisuga vajadus ebatöenäoliselt laekuvate arvete reservi moodustamiseks.

LISA 3 Mitmesugused nõuded

Deebitor	Võla- kohustuse jääk	2007.a. tagastatav osa	Intress	Nõude lõpp- tähtaeg	Limii- laenu täissumma	Kommentaar
Turu Ärimaja OÜ (sidusettevõtte)	4 490 000	4 490 000	0%	2007.a	4 490 000	Käibevahendite laen

LISA 4 Viitlaekumised

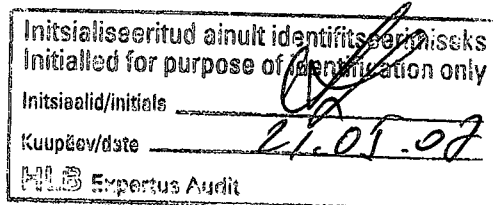
	31.12.2006	31.12.2005
Nõude liik	Viitlaekumise summa	Viitlaekumise summa
Kahjunõue seoses ebakvaliteetse tööga	33 662	0
KOKKU	33 662	0

LISA 5 Ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005	Kommentaar
Nõude liik	Ettemakse summa	Ettemakse summa	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 785	4 516 726	Maamaksu ettemaks (2006) Enammakstud käibemaks (2005)
Ettemakstud kulud	39 995	0	Ettemakstud kindlustused jm.kulud
KOKKU	49 780	4 516 726	

LISA 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2006	31.12.2005
Investeering	Summa	Summa
Turu Ärimaja OÜ üks osa nimiväärtu- sega 20 000 krooni	20 000	0
KOKKU	20 000	0



LISA 7 Materiaalne põhivara, kinnisvarainvesteeringud

	Kinnisvara- investeering	Maa	Inventar, sisseseade	Lõpetamata ehitused	Kapitaliseeri- ritavad põhivaraga seotud kulud	Kap.intressi- kulud (ehituse perioodil)	Põhivara bilansiline maksumus
Lõppjääk 31.12.2005	0	18 299 544	0	53 147 957	161 077	182 933	71 791 511
Teostatud ehitus- ja järelevalvetööd	0	0	0	85 244 238	0	0	85 244 238
Intresside kapitaliseerimine	0	0	0	0	0	2 256 065	2 256 065
Inventari ost	0	0	389 784	0	0	0	389 784
Kinnisvara- investeeringu arvele võtmine	159 291 814	-18 299 544	0	-138 392 195	-161 077	-2 438 998	0
Kinnisvara- investeeringu ümberhindlus	75 708 186	0	0	0	0	0	75 708 186
Majandusaasta kulum	X	X	-54 135	0	0	0	-54 135
Lõppjääk 31.12.2006 (soetusmaksumus es)	235 000 000	0	389 784	0	0	0	235 389 784
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	0	-54 135	0	0	0	-54 135
Lõppjääk 31.12.2006 (jääkmaksumuses)	235 000 000	0	335 649	0	0	0	235 335 649

2006.aastal teostati aadressil Pärnu mnt.139 rajatud büroohoone ehitamisel töid summas 85 244 238 krooni. Ehitus valmis (tööd lõpetati kokku lepitud mahus) septembris 2006. Ehituse finantseerimisega seotud pikaajaliste laenude intresse kapitaliseeriti ajavahemikus jaanuar 2006 kuni september 2006 summas 2 256 065 krooni. 2006.aasta detsembris klassifitseeriti põhivaraobjektid (maa, lõpetamata ehitus, ehitusega seotud laenude kapitaliseeritud intressid ning põhivara soetamisega seotud muud kapitaliseeritud kulud) ümber kinnisvarainvesteeringuks. Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuseks kujunes 159 291 814 krooni. 2006.aasta detsembris hindas BREC Kinnisvara OÜ atesteeritud hindaja kinnisvarainvesteeringu turuväärtuseks 235 000 000 krooni. Kinnisvarainvesteeringu ümberhindluse kasum 75 708 186 krooni kajastati perioodi kasumiaruandes vastavalt RTJ 6 muude ärituludena. Hansapank AS-ga sõlmitud üürilepingust tulenevalt on üürileandja FER Kinnisvara OÜ kohustus soetada ja anda üürniku kasutusse kööginurgad ja garderoobid. Nimetatud põhivarad soetati summas 389 784 kroon 2006.aasta juulis ja amortiseeritakse lineaarselt kolme aasta jooksul.

	Maa	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Lõpetamata ehitused	Kapitaliseeri- ritavad põhivaraga seotud kulud	Kap.intressi- kulud (ehituse perioodil)	Põhivara bilansiline maksumus
Algjääk 01.01.2005	0	20 289 782	148 200	0	0	20 437 982
Maa kinnistamise riigilõivud	0	0	0	237 925	0	237 925
Renoveeritava hoone omandamise riigilõivud	0	0	0	161 077	0	161 077
Ettemaksuna tasutud maa põhivarana arvele võtmine	8 061 619	-8 061 619	0	0	0	0
Täiendavalt ostetud maa põhivarana arvele võtmine	10 237 925	0	0	-237 925	0	10 000 000
Ettemaksuna tasutud renoveeritava hoone põhivarana arvele võtmine	0	-12 228 163	12 228 163	0	0	0
Teostatud ehitus-ja järelevalvetööd	0	0	40 771 594	0	0	40 771 594
Ehituse perioodil makstud kapitaliseeritavad intressid	0	0	0	0	182 933	182 933
Lõppjääk 31.12.2005	18 299 544	0	53 147 957	161 077	182 933	71 791 511

Initialiseeritud ainult identifikatsiooniks
Initialled for purpose of identification only
Initsiaalid/initials _____
Kuupäev/date _____ 21.05.07
Expertus Audit

LISA 8 Võlakohustused, mitmesugused võlad, pikaajalised võlakohustused

Kreeditor	Võla- kohustuse jääk	2007.a. tagastatav osa	Intress	Nõude lõpp- tähtaeg	Limii- laenu täissumma	Kommentaar
Hansapank AS	116 398 535	6 464 740	Euribor+ 1,0%	2015.a.	120 000 000	Laen kinnistute aadressil Tallinn, Pärnu mnt.139,Kohila 6 ning Kohila 8 ostmiseks, Pärnu mnt. 139 büroohoone ehitamiseks. Tagatised: Hüpoteek kinnistutele Pärnu mnt.139,Kohila 6 ja Kohila 8 Catwees OÜ käendus
Hansapank AS	23 877 383	1 186 804	Euribor +1,3%	2011.a.	26 000 000	Laen Pärnu mnt.139 büroohoone ehitamiseks. Tagatised: Hüpoteek kinnistutele Pärnu mnt.139,Kohila 6 ja Kohila 8
Catwees OÜ	6 210 000	6 210 000	0%	2007.a.	6 210 000	Käibevahendite finantseerimine.
Kanpol Kinnisvara OÜ	2 400 000	2 400 000	0%	2007.a.	2 400 000	Sõbra 54 projekti finantseerimine
KOKKU	148 885 918	16 261 544	X	X	154 610 000	X

Kreeditor	Võla- kohustuse jääk	2006.a. tagastatav osa	Intress	Nõude lõpp- tähtaeg	Limii- laenu täissumma	Kommentaar
Hansapank AS	60 930 433	4 339 097	Euribor+ 1,0%	2015.a.	120 000 000	Laen kinnistute aadressil Tallinn, Pärnu mnt.139,Kohila 6 ning Kohila 8 ostmiseks, Pärnu mnt. 139 büroohoone ehitamiseks. Tagatised: Hüpoteek kinnistutele Pärnu mnt.139,Kohila 6 ja Kohila 8 Catwees OÜ käendus
Catwees OÜ	1 625 603	1 625 603	0%	2006.a.	5 000 000	Finantseerimise raamleping maksimumlimiidiga 5 000 000
KOKKU	62 556 036	5 964 700	X	X	125 000 000	X

LISA 9 Võlad tarnijatele

Võla liik	31.12.2006	31.12.2005
Tarnijad	1 821 444*	8 873 274

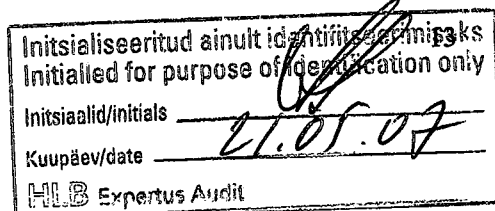
* brutosummas 1 000 000 on tasumata ehitustööde arveid seoses vaegtöödega. Vaegtööde likvideerimise graafik on kokku lepitud.

LISA 10 Maksuvõlad

Maksuvõla liik	31.12.2006	31.12.2005
Käibemaksu võlg	218 539	0

LISA 11 Viitvõlad

Viitvõla liik	31.12.2006	31.12.2005
Palgavõlg koos sots.maksu ja töötuskindlustusmaksuga	13 330	0
Puhkusereserv koos sots.maksu ja töötuskindlustusmaksuga	952	0
KOKKU	14 282	0



LISA 12 Müügitulu geograafiliste piirkondade ja tegevusalade lõikes

2006.a			
Riik	Müügitulu KOKKU	Üüritud	Tulu soojusenergia müügist
Eesti Vabariik	12 631 065	12 103 076	527 989

2005.a			
Riik	Müügitulu KOKKU	Üüritud	Tulu soojusenergia müügist
Eesti Vabariik	0	0	0

LISA 13 Muud äritulud

Muu äritulu liik	2006.a.	2005.a.
Kauba müük	250	0
(põhitegevusega mitteseotud)		
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus õiglasesse väärtusesse	75 708 186	0
KOKKU	75 708 436	0

LISA 14 Muud ärikulud

Muu ärikulu liik	2006.a.	2005.a.
Riigilõivud	87 367	11 300
Maamaksu kulud	29 354	39 139
Lepingulised trahvikulud	0	28 000
Kahjum valuutakursi muutusest	41 276	24 288
Notaritasud	82 716	60
Lepingutasud	40 000	125 000
KOKKU	280 713	227 787

LISA 15 Finantstulud ja -kulud

Finantstulu liik	2006.a.	2005.a.
Intressitulu	3 071	1 442
arvelduskontodelt		
Arvestatud intressikulu	2 240 778	615 847
kontsernivälistelt laenudelt		

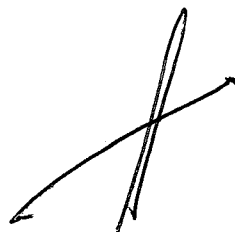
LISA 16 Bilansivälised varad ja kohustused, bilansipäeva järgsed sündmused

04.02.2005 Sampo Pank AS ja emaeetevõtte Catwees OÜ vahel sõlmitud laenulepingu alusel kohustub FER Kinnisvara OÜ käendama Catwees OÜ poolt Sampo Pank AS-lt võetud laenu summas 3 300 000. Võetud laenu tähtaeg on 08.02.2008 ning Catwees OÜ poolt tasumata jääk bilansipäeva seisuga oli 1 242 249 krooni.

2007.aasta jaanuaris soetas FER Kinnisvara OÜ emaeetevõttele Catwees OÜ kuulunud Pärnu aadressil Ehitajate tee 2 asuva kinnistu koos seal asuva automüügi ja hoolduskeskusega. Kinnistu ostuhinnaks määrati lähtuvalt eksperthinnangust 12 500 000 krooni. Alates 2007.aasta veebruarist tegutseb emaeetevõtte Catwees OÜ nimetatud keskuses üürilepingu alusel.

14

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for purpose of identification only
Intsiaalid/initials _____
Kuupäev/date _____
Expertus Audit



LISA 17. Tehingud seotud osapooltega

Tehingud emaettevõttega (OÜ-ga Catwees)			
Tehing	Bilansikirjed, kasumiaruande, rahavoogude read		Tehingu summa
	Tütarettevõtte (FER Kinnisvara OÜ)	Emaettevõtte (Catwees OÜ)	
Emaettevõttele lühiajalise laenu andmine	Lühiajalised nõuded emaettevõttele	Võlad tütarettevõttele	5 650 000
Tütarettevõttele lühiajalise laenu tagastamine	Lühiajalised nõuded emaettevõttele	Võlad tütarettevõttele	5 650 000
Emaettevõttelt lühiajalise laenu saamine	Võlad emaettevõttele	Lühiajalised nõuded tütarettevõttele	9 020 000
Emaettevõttele lühiajalise laenu tagastamine	Võlad emaettevõttele	Lühiajalised nõuded tütarettevõttele	4 435 603
Emaettevõtte vahendatud teenuse ost	Tarnijad-Catwees OÜ	Ostjad-FER Kinnisvara	1 298
	Kulud-mitmesugused teenused	Mitmesugused nõuded-FER Kinnisvara	1 100
Üüri ja parklate renditeenuse osutamine	Ostjad-Catwees OÜ	Tarnijad-FER Kinnisvara	4 907 697
emaettevõttele	Üüritulu	Üürikulu	4 159 066
Soojusenergia müük emaettevõttele	Ostjad-Catwees OÜ	Tarnijad-FER Kinnisvara	438 948
	Sooja müük	Küttekulu	371 989
Kommunaalteenuste vahendamine	Ostjad-Catwees OÜ	Tarnijad-FER Kinnisvara	1 075 742
	Kommunaalkulud (kreedid)	Kommunaalkulud	911 646

Tehingud sidusettevõttega (OÜ-ga Turu Ärimaja)			
Tehing	Bilansikirjed, kasumiaruande, rahavoogude read		Tehingu summa
	Emaettevõtte (FER Kinnisvara OÜ)	Sidusettevõtte (Turu Ärimaja OÜ)	
Sidusettevõttele lühiajalise laenu andmine	Lühiajalised nõuded sidusettevõttele	Võlad emaettevõttele	4 490 000

Tehingud seotud osapooltega (juhatuse liikmete kontolli all olevad ettevõtted)			
Tehing	Bilansikirjed, kasumiaruande, rahavoogude read		Tehingu summa
	FER Kinnisvara OÜ	Kanpol AS/ Kanpol Kinnisvara OÜ	
Laenu andmine Kanpol AS-le	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud	750 000
Laenu tagastamine Kanpol AS poolt	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud	750 000
Laenu saamine Kanpol Kinnisvara OÜ-lt	Lühiajalised tagatiseta laenud	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	3 000 000
Laenu tagastamine Kanpol Kinnisvara OÜ-le	Lühiajalised tagatiseta laenud	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	600 000
Laenu andmine Territon OÜ-le	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud	800 000
Laenu tagastamine Territon OÜ poolt	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud	800 000
Teenuse ostmise Raldon OÜ-lt	Tarnijad	Ostjatelt laekumata arved	2 553 586
Teenuse eest tasumine Raldon OÜ-le	Tarnijad	Ostjatelt laekumata arved	2 067 694
Teenuse osutamine Sabreena OÜ-le	Ostjatelt laekumata arved	Tarnijad	604 193
Teenuse eest tasumine (Sabreena OÜ)	Ostjatelt laekumata arved	Tarnijad	418 179
Laenu andmine Cassel Grupp OÜ-le	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud	1 000 000
Laenu tagastamine Cassel Grupp OÜ poolt	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud	1 000 000
Laenu andmine Halliktee OÜ-le	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud	80 000
Laenu tagastamine Halliktee OÜ poolt	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud	80 000

15

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for purpose of identification only

Intsiaalid/initials _____

Kuupäev/date 21.05.07

HJB Expertus Audit

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

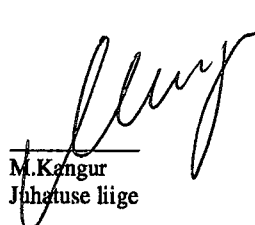
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-1 118 407
Aruandeaasta kasum	84 743 071
Jaotamiskõlbulik kasum seisuga 31.12.2006	83 624 664

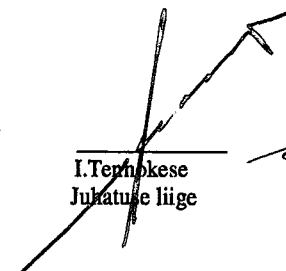
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks
alljärgnevalt:

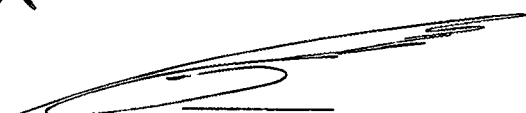
Kohustusliku reservkapitali moodustamiseks	604 200
Aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumiks	84 138 871

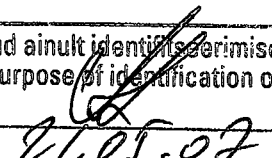
Jaotamiskõlbulik kasum pärast kasumijaotist	83 020 464
--	-------------------

Tallinnas 02.02.2007


M. Kangur
Juhatus liige


I. Terhokese
Juhatus liige


M. Tusov
Juhatus liige

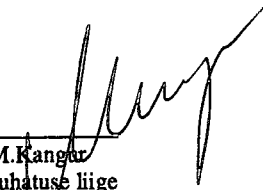
16
Initsialiseeritud ainult identiteetseerimiseks Initialed for purpose of identification only
Initsiaalid/initials 
Kuupäev/date <u>21.05.07</u>
PLB Expertus Audit

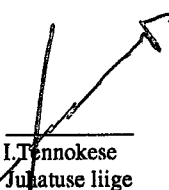
Juhatuse ja osaniku esindaja allkirjad 2006.aasta majandusaasta aruandele

FER Kinnisvara OÜ 2006.aasta majandusaasta aruande on koostanud juhatus. Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest.

2006.aasta majandusaasta aruande kinnitas FER Kinnisvara OÜ osanike koosolek 22.märtsil 2007.

23.märtsil 2007.a Tallinnas


M. Kangur
Juhatuse liige


I. Tennokese
Juhatuse liige


M. Tusov
Juhatuse liige

Osanik on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust, läbi vaadanud ja kinnitanud.

Osanike üldkoosolek:


T. Ollesk
Catwees OÜ (osanik) juhatuse liige

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for purpose of identification only
Initiaalid/initials <u> </u>
Kuupäev/date <u>21.05.07</u>
 Exportus Audit



Expertus Audit

Audiitorteenused, raamatupidamisteenused, finantskonsultatsioonid

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Fer Kinnisvara OÜ osanikele.

Oleme auditeerinud **Fer Kinnisvara OÜ** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2006, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15 on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt **Fer Kinnisvara OÜ** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 21. mail. 2007. a.

Arvo Lepik
Vannutatud audiitor.