

Harjo Mäkelä
Registreeritud

SISSE TULNUD

26-05-2006

l-16

Eve Uibo

KONTROLLITUD

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2005

MAJANDUSAASTA ALGUS
01.01.2005

MAJANDUSAASTA LÕPP
31.12.2005

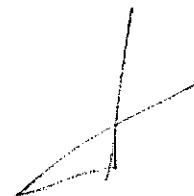
OSAÜHING FER KINNISVARA

Pärnu mnt. 139, Tallinn 11317
Reg.kood 11032658

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

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

Tallinn, 2006



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 hindamiselused	9-10
LISA 1. Raha ja pangakontod	11
LISA 2. Viitlaekumised	11
LISA 3. Ettemaksed	11
LISA 4. Materiaalne põhivara, kinnisvarainvesteeringud	11-12
LISA 5. Võlakohustused	12
LISA 6. Viitvõlad	12
LISA 7. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade kaupa	13
LISA 8. Muud ärikulud	13
LISA 9. Finantstulud ja -kulud	13
LISA 10. Bilansivälised varad ja kohustused, bilansipäeva järgsed sündmused	13
LISA 11. Tehingud emaettevõttega	13
Kasumi jaotamise ettepanek	14
Juhatuse ja osaniku esindaja allkirjad 2005. aasta majandusaasta aruandele	15
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 ettevõttes 100% -lise osaluse osahing Catwees. Osahing 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. Pärnu mnt.139 asuval kinnistule rajatakse büroohoone, mille esimestel korrustel asuvad ruumid kohandatakse automüügisalongi ja töökoja vajadustest lähtuvalt. Hoone ülejäänud korrused kujundatakse ümber rendipindadeks. Rentnike leidmine vakantsetele pindadele 2006.aasta jooksul on realistlik eesmärk, kuna vajadus kvaliteetsete büroopindade järgi on Pärnu maantee piirkonnas kasvav ning nõudluse rahuldamiseks on ümbruskonda rajamisel teisigi büroohooneid ("Tere" maja).

2005. aastal sõlmis FER Kinnisvara OÜ AS-ga Skanska EMV ehituse peatöövõtu lepingu Tallinnas aadressil Pärnu mnt.139 asuval kinnistule büroohoone ning selle alumistele korrustele automüügisalongi ja autoremonditöökoja rajamiseks. Bilansipäeva seisuga oli autode müügisalongis ja töökojas teostatavad tööd jõudnud viimistlusjärku ning rentnik Catwees OÜ alustanud sisseseade paigaldamist. Renditeenuse osutamisega Catwees OÜ-le alustatakse 2006.aasta alguses pärast viimistlustööde lõppemist. Büroohoone kõigi pindade valmimise planeeritud aeg on 2006.a. mai. Aastaruande valmimise kuupäeva seisuga on rendi eellepingutega kaetud 91% rendipindadest.

Büroohoone rajamisel tehtud investeeringud finantseeritakse suures mahus võõrvahendite arvel. Bilansipäeva seisuga oli FER Kinnisvara OÜ pikaajalise laenu osakaal 92%, võõrkapitali ja omakapitali suhe oli 14,5. Bilansipäeva seisuga sõlmitud rendilepingutest tulenev äritegevuse rahavoog on piisav tagamaks investeerimislaenu takistusteta teenindamine.

2005.aastal lõpu seisuga oli FER Kinnisvara OÜ juhatuse liikmete arv 3 ning 2005.aastal neile tasu ei makstud.

Tallinnas, 02.03.2006

M.Kangur
Juhatuse liige

I.Tennokese
Juhatuse liige

M.Tusov
Juhatuse liige

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 ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2005 ja aastaaruande koostamispäeva 28.02.2006 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, 02.03.2006

M. Kangur
Juhatus liige

I. Tennokese
Juhatus liige

M. Tusov
Juhatus liige

initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for purpose of identification only
Initsiaalid/initials _____
Kuupäev/date 26.04.06
HLE Expertus Audit

BILANSS

AKTIVA			
(Kroonides)	Lisa	31.12.2005	1.01.2005
KAIBEVARA			
Raha ja pangakontod	1	44 576	100 925
Viitelaekumised	2	0	6
Ettemaksed	3	4 516 726	45 106
KAIBEVARA KOKKU		4 561 302	146 037
PÕHIVARA			
Materiaalne põhivara	4	71 791 511	20 437 982
PÕHIVARA KOKKU		71 791 511	20 437 982
AKTIVA KOKKU		76 352 813	20 584 019
PASSIVA			
(Kroonides)	Lisa	31.12.2005	1.01.2005
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused	5	4 339 097	14 000 000
Võlad tarnijatele		8 873 274	174 876
Mitmesugused võlad	5	1 625 603	0
Viitvõlad	6	0	22 991
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		14 837 974	14 197 867
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused	5	56 591 336	0
Muud pikaajalised võlad		0	400 603
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		56 591 336	400 603
OMAKAPITAL			
Osakapital	OKMA	6 042 000	42 000
Osakapital (Äriregistris registr.mata)	OKMA	0	6 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	OKMA	-56 451	0
Aruandeaasta kasum	OKMA	-1 062 046	-56 451
OMAKAPITAL KOKKU		4 923 503	5 985 549
PASSIVA KOKKU		76 352 813	20 584 019

OKMA- omakapitali muutuste aruanne

KASUMIARUANNE SKEEM 2

(Kroonides)	Lisa	2005.a	2004.a
Müügitulu	7	0	42 000
Müüdud kaupade, teenuste kulu		203 000	42 000
BRUTOKASUM		-203 000	0
Üldhalduskulud		16 854	163
Muud ärikulud	8	227 787	32 700
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		-447 641	-32 863
FINANTSTULUD JA-KULUD			
Intressitulud	9	1 442	6
Intressikulud	9	615 847	23 594
FINANTSTULUD JA-KULUD KOKKU		-614 405	-23 588
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		-1 062 046	-56 451
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		-1 062 046	-56 451


 Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials _____
 Kuupäev/date 26.04.06
 PLS Expertus Audit

26-05-2006

RAHAVOOGUDE ARUANNE KAUDSEL MEETODIL

(Kroonides)	Lisa	2005.a	2004.a
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
PUHASKASUM	OKMA	-1 062 046	-56 451
KORRIGEERIMISED +/-			
Arvestatud intressikulu		0	23 594
KORRIGEERIMISED KOKKU		0	23 594
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE MUUTUS			
Muud viitlaekumised		6	-6
Maksude ettemaksed		-3 931 620	-18 430
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE MUUTUS KOKKU		-3 931 614	-18 436
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE MUUTUS			
Võlgnevused tarnijatele		5 158 398	0
Viitvõlad	6	-22 991	0
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE MUUTUS KOKKU		5 135 407	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		141 747	-51 293
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Materiaalne põhivara	4	-48 353 529	-20 289 782
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-48 353 529	-20 289 782
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Laenudega seotud tegevus	5	48 155 433	14 400 000
sh lühiajaliste laenude võtmine		4 339 097	14 000 000
lühiajaliste laenude tagastamine		-14 000 000	0
pikaajaliste laenude võtmine		56 591 336	400 000
lühiajaline laen emattevõttelt	11	4 195 000	0
emattevõttelt võetud lühiajalise laenu tagastus	11	-2 970 000	0
Sissemaksed osakapitali		0	42 000
Täiendavad sissemaksed osakapitali		0	6 000 000
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKK		48 155 433	20 442 000
RAHA JA PANGAKONTODE MUUTUS		-56 349	100 925
Raha ja pangakontod 01.jaanuar		100 925	0
Raha ja pangakontod 31.detsember		44 576	100 925

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 31.12.2004	6 042 000	0	-56 451	-1 062 046	4 923 503

2004.a.					
	Osakapital	Osakapital (Äriregistris registreerimata)	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	KOKKU
Seisuga 31.12.2003	0	0	0	0	0
Osakapitali sissemaks	42 000	0	0	0	42 000
Täiendav osakapitali sissemaks	0	6 000 000	0	0	6 000 000
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-56 451	-56 451
Seisuga 31.12.2004	42 000	6 000 000	0	-56 451	5 985 549



Initsialiseeritud ainult identifikatsiooniks
Initialed for purpose of identification only
Initsiaalid/initials _____
Kuupäev/date 26.04.06
HLB Expertus Audit

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

FER Kinnisvara OÜ 2005. 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 kaudsel meetodil.

Viitlaekumised Viitlaekumiste all kajastatakse Lepingu või mõne muu alusdokumendi alusel tekkepõhiselt arvestatud tulusid (näiteks bilansipäevaks laekumata arvelduskonto intressid).

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 objekt, mida ettevõtte ise ehitab endale kinnisvarainvesteeringuks, materiaalse põhivarana. Objekti valmimisel ja kinnisvarainvesteeringuna kasutusele võtmisel klassifitseeritakse objekt ümber materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud 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 kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju

kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides. Hoonete ja juurdeehituste projekteerimiseks tehtud kulutused lülitatakse hoone või juurdeehituse soetusmaksumusse selle valmimisel. 26-05-2006

Materiaalse põhivarana kajastatakse ka enda tarbeks ehitatavaid kinnisvarainvesteeringuid lähtuvalt RTJ 6 punktist 14.

Saadud lühiajalised laenud ja konverteeritavad võlakohustused 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.

Saadud pikaajalised laenud, muud 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.

Muud viitvõlgnevused Muude viitvõlgadena kajastatakse bilansis võlgnevusi töötajatele ja juhatuse liikmetele, nende tasudelt arvestatud makse, mis kajastatakse maksukohustusena tasude väljamaksmisel, arvestatud puhkusereserve ning laenukohustuste aruandeperioodi kohta arvestatud intresse, mis kuuluvad tasumisele laenukohustuse tasumisel aruandeperioodile järgneval perioodil.

Bilansipäeva järgsed sündmused Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2005 ja aruande koostamise perioodi lõpptähtaja 28.02.2006 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 näiteks antud garantiid Bilansiväline vara on äriühingu valduses olev temale mittekuuluv vara.

LISA 1. Raha ja pangakontod

Vara liik	31.12.2005	31.12.2004
Sularaha kassas	41 929	42 000
Pangakontod	2 647	58 925
KOKKU	44 576	100 925

LISA 2 Viitlaekumised

	31.12.2005	31.12.2004
Nõude liik	Viitlaekumise summa	Viitlaekumise summa
Pangakontolt laekumata intress	0	6
KOKKU	0	6

LISA 3 Ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004	Kommentaar
Nõude liik	Ettemakse summa	Ettemakse summa	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 516 726	45 106	Enammakstud käibemaks
KOKKU	4 516 726	45 106	

LISA 4 Materiaalne põhivara, kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Lõpetamata ehitused	Kapitalizeeritavad põhivaraga seotud kulud	Kap.intressi-kulud (ehituse perioodil)	Põhivara bilansiline maksumus
Algjäak 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	182 933	182 933
Lõppjäak 31.12.2005	18 299 544	0	53 147 957	161 077	182 933	71 791 511

16.12.2004 sõlmitud notariaalse lepinguga ostis FER Kinnisvara OÜ Kalev AS-lt ning Kalev Real Estate Company AS-lt kinnistud Tallinnas aadressidel Pärnu mnt.139, Kohila 6 ning Kohila 8. Pärnu mnt.139 kinnistu (maa koos sellel asuva renoveeritava hoonega) eest tasuti Kalev AS-le 20 miljonit krooni. 22.02.2005 Tallinna Linnakohtu kinnistusosakonna kandega märgiti nimetatud kinnistute omanikuks FER Kinnisvara OÜ. Kohila 6 ja Kohila 8 asuvate kinnistute eest tasuti Kalev Real Estate Company AS-le 2005. aastal 10 miljonit krooni. 2004. aastal tasuti kinnistute soetamisega seotud riigilõive ja notaritasusid kogusummas 289 785 krooni. 2005. aastal tasuti täiendavalt kinnistute soetamisega seotud riigilõive ja notaritasusid kogusummas 237 925 krooni. Tasutud riigilõivud ja notaritasud kajastati soetatud põhivaraobjektide bilansilises maksumuses proportsionaalselt nende soetusmaksumusele.

Pärnu mnt.139 kinnistule rajatava automüügikeskuse ja büroohoone ehitamisel teostatud akteeritud tööde maht bilansipäeva seisuga oli 53 246 728 krooni, millest esitatud arvete alusel on lõpetamata ehitusena bilansipäeva seisuga kajastatud 40 771 594 krooni. Autokeskuse ja büroohoone rajamisega seotud laenude intresse on bilansis kapitaliseeritavate intressikuludena kajastatud summas 182 933 krooni. Soetatud maaga seotud laenude intressid on aruandeaasta kuludesse kantud summas 615 847 krooni. Kapitaliseeritavate kuludena on bilansis kajastatud Pärnu mnt. 139 kinnistu kinnistamisega seotud riigilõivude ja notaritasude osa proportsionaalselt kinnistul paikneva renoveeritava hoone bilansilise maksumusega.

Pärast renditeenuse osutamise alustamist täies mahus 2006.a. mais klassifitseeritakse teenuse osutamisega seotud põhivaraobjektid ümber kinnisvarainvesteeringuks

LISA 5 Võlakohustused

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: Hüpooteek 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 6 Viitvõlad

Viitvõla liik	31.12.2005	31.12.2004
Pangalaenu arvestatud intress	0	22 991

12

Initsialiseeritud ainult identifikatsiooniks
Initialed for purpose of identification only
Initsiaalid/initials _____
Kuupäev/date _____ 26.04.06
HLB Expertus Audit

LISA 7 Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

2005.a.		
Riik	Müügitulu	sealhulgas kaupade müük
Eesti Vabariik	0	0
2004.a.		
Riik	Müügitulu	sealhulgas kaupade müük
Eesti Vabariik	42 000	42 000

LISA 8 Muud ärikulud

Muu ärikulu liik	2005.a.	2004.a.
Riigilõivud	11 300	700
Maamaksu kulud	39 139	0
Lepingulised trahvikulud	28 000	0
Kahjum valuutakursi muutusest	24 288	0
Notaritasud	60	0
Lepingutasud	125 000	32 000
KOKKU	227 787	32 700

LISA 9 Finantstulud ja -kulud

Finantstulu liik	2005.a.	2004.a.
Intressitulu	1 442	6
arvelduskontodelt		
Arvestatud intressikulu	0	603
emaettevõttelt võetud laenult		
Arvestatud intressikulu	615 847	22 991
kontsernivälistelt laenudelt		

LISA 10 Bilansivälised varad ja kohustused, bilansipäeva järgsed sündmused

04.02.2005 Sampo Pank AS ja 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 2 422 111 krooni.

LISA 11. Tehingud emaettevõttega

Tehing	Bilansikirjed, kasumiaruande, rahavoogude read		Tehingu summa
Tütarettevõttele lühiajalise laenu andmine	Emaettevõtte	Tütarettevõtte	
	Lühiajalised nõuded tütarettevõttele	Võlad emaettevõttele	4 195 000
finantseerimislepingu raames Tütarettevõttele lühiajalise laenu tagastamine	Lühiajalised nõuded tütarettevõttele	Võlad emaettevõttele	2 970 000
finantseerimislepingu raames Tütarettevõttele antud pikaajalise laenu klassifitseerimine lühiajaliseks (finantseerimise raamleping)	Lühiajalised nõuded tütarettevõttele	Võlad emaettevõttele	400 603
	Pikaajalised finantsinvesteeringud	Bilansist-Muud pikaajalised kohustused	
KOKKU			7 565 603

10.12.2005 10:00
2005-12-10 10:00
SISSEJÄTAMINE
26-05-2006

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

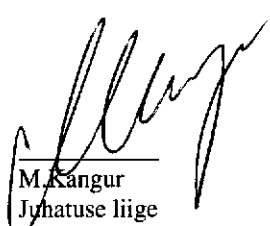
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-56 451
Aruandeaasta kasum	-1 062 046
Jaotamiskõlbulik kasum seisuga 31.12.2005	-1 118 497

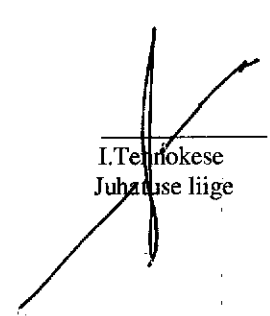
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks
alljärgnevalt:

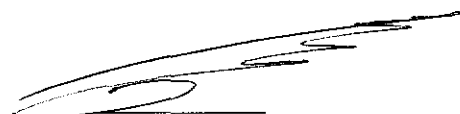
**Aruandeaasta kahjum eelmiste perioodide
jaotamata kasumiks**

Jaotamiskõlbulik kasum pärast kasumijaotist	-1 118 497
--	-------------------

Tallinnas 02.03.2006


M. Kangur
Juhatus liige


I. Tenokese
Juhatus liige


M. Tusov
Juhatus liige

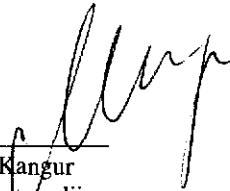
Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for purpose of identification only
Initialed/initials _____
Koostanud/date _____ 26.09.06
H.B. Expertus Audit

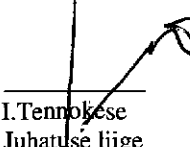
Juhatuse ja osaniku esindaja allkirjad 2005.aasta majandusaasta aruandele

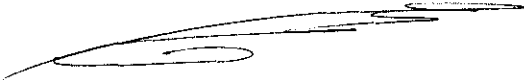
FER Kinnisvara OÜ 2005.aasta majandusaasta aruande on koostanud juhatus. Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest.

2005.aasta majandusaasta aruande kinnitas FER Kinnisvara OÜ osanike koosolek 24.märtsil 2006.

25.märtsil 2006.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.Olles
Catwipes OÜ (osanik) juhatuse liige



Expertus Audit

Auditorteenused, raamatupidamisteenused, finantskonsultatsioonid

STATISTIKA
26-05-2006

Audiitori järeldusotsus Fer Kinnisvara OÜ osanikele.

Oleme kontrollinud Fer Kinnisvara OÜ 31.12.2005.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesandeks on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste audiitortegevuse standarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et sooritatud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2005.a. bilansi mahuks 76 352 813 krooni ja finantstulemuseks -1 062 046 krooni kahjumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Fer Kinnisvara OÜ majandusaasta tulemit, rahavoogusid ja finantsseisundit seisuga 31.12.2005.a.

Tallinnas, 26.04.2006.a.

Arvo Lepik
Vannutatud audiitor