

# MAJANDUSAASTA ARUANNE 2011

KONSOLIDEERITUD

MAJANDUSAASTA ALGUS  
01.01.2011

MAJANDUSAASTA LÕPP  
31.12.2011

## OSAÜHING FER KINNISVARA

Pärnu mnt. 139, Tallinn 11317  
Reg.kood 11032658  
Tel. +372 6 503 305, faks +372 6 503 329

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

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

Tallinn, 2012

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
FER Kinnisvara OÜ raamatupidamisbilanss (konsolideeritud)	5
FER Kinnisvara OÜ kasumiaruanne skeem 2 (konsolideeritud), koondkasumiaruanne	6
FER Kinnisvara OÜ rahavoogude aruanne kaudsel meetodil (konsolideeritud)	7
Omakapitali muutuste aruanne (konsolideeritud)	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	12
LISA 7. Materiaalne põhivara	12
LISA 8. Kinnisvarainvesteeringud	13
LISA 9. Võlakohustused, mitmesugused võlad, pikaajalised võlakohustused	13
LISA10. Maksuvõlad	14
LISA11. Viitvõlad	14
LISA12. Müügitulu geograafiliste piirkondade ja tegevusalade lõikes	14
LISA13. Müüdüd kaupade, teenuste kulu	14
LISA14. Muud äritulud	14
LISA15. Muud ärikulud	15
LISA16. Finantstulud ja -kulud	15
LISA17. Tehingud seotud osapooltega	15-16
LISA18. Bilansipäeva järgsed sündmused	17
LISA19. Tingimuslikud kohustused	17
LISA20. Tööjõukulud, võlad töövõtjatele	17
Lisainformatsioon emajätku kohta	18-21
Juhatuse ja osaniku esindaja allkirjad 2011. aasta majandusaasta aruandele	22



### 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 investeringute juhtimine. 2004.aasta detsembris omandas ettevõttes 100% -lise osaluse osatühing Catwees. Osatühing Catwees on Tallinnas, Tartus ja Pärnus tegutsev uute ja kasutatud sõidukite müügi, hoolduse ja garantiiremondiga tegelev ettevõte.

FER Kinnisvara OÜ konsolideerimisgruppi kuuluvad Läti tütarettevõtte FER Nekustamie Ipasumi SIA (osalus 100%), Leedu sidusettevõtte Domoliuks UAB (osalus 50%), Eesti sidusettevõtte Turu Ärimaja OÜ (osalus 50%). 2010. aastal omandati pikaajalise finantsinvesteeringuna osalus (10%) Järvevana Jaotusvõrk OÜ-s.

Bilansipäeva seisuga polnud FER Nekustamie Ipasumi SIA sisulist majandustegevust alustanud. Domoliuks UAB, mille osalus soetati 2007.a aastal eesmärgiga büroohoone Vilniuses, on vastavalt osanike otsusele külmutanud büroohoone arendusprojekti seoses kinnisvaraturu madalseisuga. Bilansipäeva seisuga oli projekti arengustaadium võrreldes 2011.aasta alguse seisuga muutumatu (valminud on hoone eskiisprojekt, juurdepääsuteede liikluskorralduse kava ja saadud on ehitusluba Vilniuse linnavalitsuselt).

2011.aastal tegeles FER Kinnisvara OÜ sidusettevõtte Turu Ärimaja OÜ (põhikirjalisteks tegevusaladeks kinnisvara ost-müük, kinnisvaraarendus, ruumide üürimine jms. kinnisvaraalane tegevus) Tartus aadressil Sõbra 54 asuvasse büroohoone üürnike leidmisega. Aastaruande koostamise päeval oli üürilepingutega kaetud ca 54% pindadest ning 2012.aastaks eesmärgiks on täituvuse suurenemine 70%-ni. Sellega seoses prognoositakse ka 2012.aastaks üüritulude mõningast tõusu (2011.aastal jäi see 2010.aastaga võrreldavale tasemele). Bilansipäeva seisuga oli sidusettevõtte bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatav investeeringu kogumaksumus 10 615 505EUR.

FER Kinnisvara OÜ 2011. aasta oli stabiilse arengu aasta. 2011.a. algul sõlmitud üürilepingute tulemusel Pärnu mnt.139 asuvas bürooosises vakantseid pindu ei olnud. Üksikute üürnikega pikendati ajutise üürihinna langetamise perioodi, mille tulemusel 2011.aasta esimese 9 kuu üüritulude moodustas 97,8% 2010.aasta võrreldava perioodi üüritulust. Märgitud üürihinna langetamise periood lõppes 2011.aasta III kvartalis ning see asjaolu avardas võimalusi kaalumaks Pärnu mnt.139 bürooosisesse investeerida soovivate potentsiaalsete investorite kaasamise otstarbekust. Mainitud kinnisvaraobjekti investeerida soovijaid oli alates 2011.aasta kevadest mitmeid. Arvesse võttes kinnisvaraturu arengusuundade ebaselgust ning kinnisvaraobjekti strateegilist rolli emaettevõtte Catwees OÜ igapäevategevuses, otsustati riskide minimeerimiseks müüa kinnisvaraobjekt meetodil, mis võimaldas jätkuvat kontrolli kinnisvaraobjekti igapäevase eksploateerimise üle. Selleks võõrandati Pärnu mnt.139 büroohoone 2011.aasta septembris emaettevõtte kontrolli olevale ettevõttele HNDC Kinnisvara OÜ, mis võttis olemasolevad üüri- ning hankedepingud üle alates 01.10.2011.

2010. aasta veebruaris osales FER Kinnisvara OÜ Järvevana Jaotusvõrk OÜ asutamises. Vastavalt asutamislepingule omandas FER Kinnisvara OÜ 10% asutatava osatühingu osakapitalist. OÜ Järvevana Jaotusvõrk põhitegevusalaks on elektrienergia jaotus (EMTAK 35131). 2011.aastal lõpu seisuga ei olnud Järvevana Jaotusvõrk OÜ planeeritud tegevust alustanud, kuna põhitegevusteks vajalikud kokkulepped olid sõlmimata.

2011.aastal suurenes FER Kinnisvara OÜ kontserni kasum võrrelduna 2010. aastaga 1 538 369 euro võrra tingituna kinnisvarainvesteeringu müügieelse ümberhindlusega seotud ühekordsest tulust 2011.aastal. Teisalt mõjutasid 2011.aasta tulemit kinnisvarainvesteeringu müügiga seotud ühekordsed kulud summas 154 460EUR.

Bilansipäeva seisuga oli kontserni maksevõime kordaja (liikviidne käibevara jagatuna lühiajaliste kohustustega) 5,56. võlakordaja (võõrkapitali suhe koguvarasse) 10%, varade puhaskasum ROA (puhaskasumi suhe keskmisesse koguvarasse) 15%, omakapitali puhaskasum ROE (puhaskasumi suhe keskmisesse omakapitali) 28%. Kontserni 2011.aasta EBITDA oli 2 370 536EUR.

2011.aastal lõpu seisuga oli FER Kinnisvara OÜ juhatuse liikmete arv 3 ning 2011.aastal neile tasu ei makstud.

Tallinnas, 10.04.2012

M.Kangur  
Juhatuse liige

L.Tennokese  
Juhatuse liige

M.Tusov  
Juhatuse liige


## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE


### JUHATUSE DEKLARATSIOON


FER Kinnisvara OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu ja tema tütarettevõtte FER Nekustamie Ipasumi SIA, sidusettevõtete Domoliuks UAB ja Turu Ärimaja OÜ ning pikaajalise finantsinvesteeringu Järvevana Jaotusvõrk OÜ vara, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse tulemust ning rahavoogusid ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel on rakendatud arvestuspõhimõtteid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutanud sündmused ja asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2011 ja aastaaruande koostamispäeva 10.04.2012 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, 11.04.2012

  
M. Kangur  
Juhatuses liige

  
I. Tennokese  
Juhatuses liige

  
M. Tusov  
Juhatuses liige

**BILANSS (konsolideeritud)**

<b>AKTIVA</b>			
(EUR)	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
<b>KÄIBEVARA</b>			
Raha ja pangakontod	1	79 238	2 739
Nõuded ostjate vastu	2	2 365	72 512
Mitmesugused nõuded	3	2 786 200	1 639 058
Viitlaekumised	4	20 221	38 268
Ettetaksed	5	520	1 171
<b>KÄIBEVARA KOKKU</b>		<b>2 888 544</b>	<b>1 753 748</b>
<b>PÕHIVARA</b>			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	4 403 413	1 103 698
Materiaalne põhivara	7	543	2 627
Kinnisvarainvesteeringud	8	1 318 896	14 887 128
<b>PÕHIVARA KOKKU</b>		<b>5 722 852</b>	<b>15 993 453</b>
<b>AKTIVA KOKKU</b>		<b>8 611 396</b>	<b>17 747 201</b>
<b>PASSIVA</b>			
(EUR)	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
<b>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED</b>			
Võlakohustused	9	49 320	9 923 005
Võlad tarnijatele		1 222	100 852
Mitmesugused võlad	9	0	947 618
Maksuvõlad	10	23 093	7 267
Viitvõlad	11,19	447 181	3 283
<b>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>520 816</b>	<b>10 982 025</b>
<b>PIKAAJALISED KOHUSTUSED</b>			
Pikaajalised võlakohustused	9	338 596	387 916
<b>PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>338 596</b>	<b>387 916</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Osakapital	OKMA	386 154	386 154
Kohustuslik reservkapital	OKMA	38 615	38 615
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	OKMA	5 332 495	5 496 181
Aruandeaasta kasum	OKMA	1 994 685	456 316
Realiseerimata kursivahe	OKMA	35	-6
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>7 751 984</b>	<b>6 377 260</b>
<b>PASSIVA KOKKU</b>		<b>8 611 396</b>	<b>17 747 201</b>

OKMA- omakapitali muutuste aruanne

**KASUMIARUANNE SKEEM 2 (konsolideeritud)**

(EUR)	Lisa	2011.a	2010.a
Müügitulu	12	937 992	1 236 842
Müüdid kaupade, teenuste kulu	13	286 753	187 148
<b>BRUTOKASUM</b>		651 239	1 049 694
Turustuskulud		130 000	5 495
Üldhalduskulud		77 745	57 310
Muud äritulud	14	1 936 490	30 217
Muud ärikulud	15	11 532	43 574
<b>ÄRIKASUM (-KAHJUM)</b>		2 368 452	973 532
<b>FINANISTULUD JA-KULUD</b>			
Pikaajaliste finantsinvesteeringute ümberhindluse kulu		1 635	2 162
Intressitulud	16	95 321	76 307
Intressikulud	16	224 862	216 748
Kap.osaluse meetodil arvestatud kahjum	6,16,17	77 781	374 613
<b>FINANISTULUD JA-KULUD KOKKU</b>		-208 957	-517 216
<b>KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST</b>		2 159 495	456 316
<b>TULUMAKS</b>		164 810	0
<b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)</b>		1 994 685	456 316

**KOONDKASUMIARUANNE 2011**

(EUR)	Lisa	2011.a	2010.a
<b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)</b>		1 994 685	456 316
MUU KOONDKASUM (Realiseerimata kursivahed)		41	-1
<b>ARUANDEAASTA KOONDKASUM (-KAHJUM)</b>		1 994 726	456 315

**RAHAVOOGUDE ARUANNE KAUDSEL MEETODIL (konsolideeritud)**

(EUR)	Lisa	2011.a	2010.a
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>			
<b>PUHASKASUM</b>		1 994 685	456 316
<b>KORRIGEERIMISED +/-</b>			
Amortisatsioon	7	2 084	2 208
Rahavood realiseerimata kursivahest		41	-1
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu		0	-679
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum	6	77 781	374 613
Finantstulud-ja kulud muudelt fin.investeeringutelt		1 635	2 162
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	8	-1 931 767	0
Puhkusereservi arvestus		859	-215
Arvestatud intressitulu	16	-95 321	-76 307
Arvestatud intress kohustustelt	16	224 862	216 748
Arvestatud tulumaks väljakuulutatud dividendidelt		164 810	0
<b>KORRIGEERIMISED KOKKU</b>		<b>-1 555 016</b>	<b>518 529</b>
<b>ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE MUUTUS</b>			
Ostjatelt laekumata arved	2	44 903	-9 373
Ettemakstud kulude ja maksude ettemaksete muutus		651	-451
<b>ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE MUUTUS KOKKU</b>		<b>45 554</b>	<b>-9 824</b>
<b>ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE MUUTUS</b>			
Võlgnevused tarnijatele		-99 630	67 738
Maksuvõlad	10	15 826	-14 017
Viitvõlad	11	0	-4
<b>ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE MUUTUS KOKKU</b>		<b>-83 804</b>	<b>53 717</b>
Makstud intressid		-224 862	-216 748
Makstud tulumaks dividendidelt		-71 772	0
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>104 785</b>	<b>801 990</b>
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>			
Emaettevõttele laenu andmine		-1 197 716	0
Emaettevõttele antud laenu tagastamine		2 716	
Sidusettevõttele antud laenud	3	-398 400	-262 247
Sidusettevõtte tagastatud laenud		0	420 970
Välja antud lühiajalised laenud		-1 748 200	0
Välja antud lühiajaliste laenude tagastamine		406 255	3 196
Pikaajalised finantsinvesteeringud (sidusettevõtte osad)	6	0	-231 696
Ettemaksed pikaajaliste fin.investeeringute (sidusettevõtte osad) ees		0	-255 653
Laekunud intress		47 682	48
Kinnisvarainvesteeringute müük	8	14 000 000	0
Materiaalse põhivara soetamine	7	0	-930
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>11 112 337</b>	<b>-326 312</b>
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>			
Laenudega seotud tegevus	9	-10 870 623	-478 411
lühiajaliste laenude tagastamine		-9 923 005	0
pikaajaliste laenude tagastamine		0	-399 544
lühiajaline laen emaettevõttelt		132 782	292 012
emaettevõttelt võetud lühiajalise laenu tagastus		-1 080 400	-370 879
Dividendide maksmine		-270 000	0
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-11 140 623</b>	<b>-478 411</b>
<b>RAHA JA PANGAKONTODE MUUTUS</b>			
Raha ja pangakontod 01.jaanuar		2 739	5 472
Raha ja pangakontod 31.detsember		79 238	2 739

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

	Osakapital	Kohustuslik	Eelmiste		Aruande-aasta	Realiseerimata	KOKKU
			periodide	periodide			
		reservkapital	jaotamata kasum	kasum	kursivahe		
<b>Seisuga 31.12.2010</b>	<b>386 154</b>	<b>38 615</b>	<b>5 496 181</b>	<b>456 316</b>		<b>-6</b>	<b>6 377 260</b>
Aruandeaasta kasum							
eelmiste perioodide							
jaotamata kasumiks	0	0	456 316	-456 316		0	0
Dividendide							
väljakuulutamine	0	0	-620 000	0		0	-620 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	1 994 685		0	1 994 685
Realiseerimata							
kursivahe	0	0	0	0		41	41
<b>Seisuga 31.12.2011</b>	<b>386 154</b>	<b>38 615</b>	<b>5 332 495</b>	<b>1 994 685</b>		<b>35</b>	<b>7 751 984</b>

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

	Osakapital	Kohustuslik	Eelmiste		Aruande-aasta	Realiseerimata	KOKKU
			periodide	periodide			
		reservkapital	jaotamata kasum	kasum	kursivahe		
<b>Seisuga 31.12.2009</b>	<b>386 154</b>	<b>38 615</b>	<b>6 362 031</b>	<b>-865 850</b>		<b>-5</b>	<b>5 920 945</b>
Aruandeaasta kasum							
eelmiste perioodide							
jaotamata kasumiks	0	0	-865 850	865 850		0	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	456 316		0	456 316
Realiseerimata							
kursivahe	0	0	0	0		-1	-1
<b>Seisuga 31.12.2010</b>	<b>386 154</b>	<b>38 615</b>	<b>5 496 181</b>	<b>456 316</b>		<b>-6</b>	<b>6 377 260</b>



## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

### Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

FER Kinnisvara OÜ 2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava on IFRS-i standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning 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 eurodes.

**Raha ja raha ekvivalendid** Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid arvelduskontodel. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

**Nõuded ostjate vastu** Ostjatelt laekumata arved on hinnatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatäpset laekumata nõuded on bilansis osaliselt või täies ulatuses kuludesse kantud. Üldjuhul kantakse ostjatelt laekumata arved kuludesse, kui laekumata arve maksetähtajast on möödunud 360 päeva või rohkem. Erandkorras on oluliste asjaolude ilmnemisel võimalik laekumata arvete ebatäpset 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. Mitmesuguste lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumused on üldjuhul võrdsed nende soetusmaksumustega. Väljastatud laenud on kajastatud bilansis lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile "Finantsinstrumendid". Juhtkonna hinnangul on väljastatud laenud 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 kulused 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). Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis õiglasest väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varade arvestusgrupi reegleid, kuhu ta liigitatakse. Lähtuvalt RTJ 6 punktist 10 kajastatakse objekt, mida ettevõtte ise ehitab endale kinnisvarainvesteeringuks juba ehituse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

**Pikaajalised finantsinvesteeringud** Pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud bilansis lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile "Finantsinstrumendid". Pikaajalised investeeringud börsil noteeritud väärtapaberitesse on kajastatud õiglasest väärtuses. Väärtapabereid, mille turuväärtust on raske hinnata, kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

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

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

Tütär- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (omadatud tütar- või sidusettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused võetakse arvele nende õiglases väärtuses ja omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena). Edaspidi kajastatakse konsolideeritud aruannetes tütarettevõtteid rida-realt konsolideerituna ja sidusettevõtteid kapitaliosaluse meetodil.

**Materiaalne põhivara** Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need objektid, mille soetusmaksumus ületab 320 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Varaobjektid soetusmaksumusega 64-320 eurot 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:

<b>Materiaalse põhivara grupp</b>	<b>Amortisatsiooninorm</b>	<b>Kasulik eluiga</b>
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, sisseade	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 kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides. Hoonete ja juurdeehituste projekteerimiseks tehtud kulutused lülitatakse hoone või juurdeehituse soetusmaksumusse selle valmimisel.

**Võlakohustused (lühiajalised kohustused)** Saadud laenu on kajastatud bilansis lähtuvalt Raamatupidamise Toimikonna juhendile "Finantsinstrumendid". Juhtkonna hinnangul on saadud laenu 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 laenu ja muud pikaajalised kohustused on kajastatud bilansis lähtuvalt Raamatupidamise Toimikonna juhendile "Finantsinstrumendid". Juhtkonna hinnangul on saadud laenu 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 laenu järgmisel perioodil tasumisele kuuluv osa kajastatakse bilansis lühiajaliste kohustuste grupis "Võlakohustuste" kirjel.

**Bilansipäeva järgsed sündmused** Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2011 ja aruande koostamise perioodi lõpptähtaaja 10.04.2012 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 tagasitulepingute (sõidukite jääkväärtused netosummas) summa. Bilansivälise vara on äriühingu valduses olev temale mittekuuluv vara.



**LISA 1 Raha ja pangakontod**

Vara liik	31.12.2011	31.12.2010
Pangakontod	79 238	2 739
<b>KOKKU</b>	<b>79 238</b>	<b>2 739</b>

**LISA 2 Nõuded ostjate vastu**

Vara liik	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	2 365	72 512
<b>KOKKU</b>	<b>2 365</b>	<b>72 512</b>

2011. aastal tõsteti bilansis realt "Nõuded ostjate vastu" reale "Pikaajalised finantsinvesteeringud" sidusettevõttele Domoliuks UAB esitatud intressiarved summas 25241EUR.

**LISA 3 Mitmesugused nõuded**

Deebitor	Nõude põhiosa jääk seisuga 31.12.2010	Arvestatud (laekumata) intress seisuga 31.12.2010	Nõude põhiosa jääk seisuga 31.12.2011	Arvestatud (laekumata) intress seisuga 31.12.2011
Domoliuks UAB (sidusettevõtte) **	0	57 588	0	0
Turu Ärimaja OU (sidusettevõtte)**	1 168 305	163 910	0	0
Catwees OU (emaettevõtte)	0	0	1 195 000	0
Margus Kangur	0	0	526 200	Lisa 4
Territon OU	0	0	550 000	Lisa 4
Asratem OÜ	249 255	Lisa 4	515 000	Lisa 4
Lao Investeeringud OÜ	0	Lisa 4	0	0
<b>KOKKU</b>	<b>1 417 560</b>	<b>221 498</b>	<b>2 786 200</b>	<b>0</b>

\* Vastavalt 2010.aasta jaanuaris toimunud Domoliuks UAB osanike koosoleku otsusele ei arvestata osanike poolt Domoliuks UAB-le antud laenudelt intressi alates 01.01.2009. 2011.aastal tõsteti kuni 31.12.2008 arvestatud Domoliuks UAB laenuintressi nõue bilansi realt „Mitmesugused nõuded“ bilansireale „Pikaajalised finantsinvesteeringud“ (vt.Lisa 6).

\*\* Bilansipäeva seisuga tõsteti kuni 31.12.2011 arvestatud Turu Ärimaja OÜ laen ning laenuintressi nõue bilansi realt „Mitmesugused nõuded“ bilansireale „Pikaajalised finantsinvesteeringud“ (vt.Lisa 6).

**LISA 4 Viitlaekumised**

Nõude liik	31.12.2010 Viitlaekumise summa	31.12.2010 Viitlaekumise summa
Arvestatud (laekumata) intress kontsemivälistel laenudelt sh.Lao Investeeringud OÜ	0	103
Asratem OÜ	6 778	38165
Territon OÜ	6 177	0
Margus Kangur	7 266	0
<b>KOKKU</b>	<b>20 221</b>	<b>38 268</b>

**LISA 5 Ettemaksed**

Nõude liik	31.12.2011 Ettemakse summa	31.12.2010 Ettemakse summa
Ettemakstud kulud (kindlustus)	520	1 171
<b>KOKKU</b>	<b>520</b>	<b>1 171</b>

**LISA 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud**

	31.12.2011	31.12.2010
Investeering	Summa	Summa
Turu Ärimaja OÜ (Sidusettevõte. FER KV osalus 50%)		
Turu Ärimaja OÜ üks osa nimiväärtusega 260 766 eurot	0 *	0 *
Turu Ärimaja OÜ-le antud pikaajaline laen	1 489 405	0
Turu Ärimaja OÜ-le antud laenult arvestatud intress seisuga 31.12.2011	229 597	0
Domoliuks UAB (Sidusettevõte. FER KV osalus 50%)		
Domoliuks UAB osa nimiväärtusega 1 635 000LTL (473 529EUR)	34 955**	112 736
Domoliuks UAB-le antud pikaajaline laen	975 770	898 470
Domoliuks UAB-le antud laenudelt arvestatud intress seisuga 31.12.2011	82 829	0
FER Nekustamie Ipasumi SIA (Tütarettevõte. FER KV osalus 100%)	0 ***	0 ***
FER Nekustamie Ipasumi SIA osa nimiväärtusega 2000 LAT (2 824EUR)		
Järvevana Jaotusvõrk OÜ (Pikaaja fin. investeering. FER KV osalus 10%)		
Järvevana Jaotusvõrk OÜ osa nimiväärtusega 12 782EUR (Asutamisel makstud täiendavalt ülekurs 81 872 EUR)	90 857****	92 492
HNDC Kinnisvara OÜ poolt FER Kinnisvara OÜ-le tasumata arve (emaettevõtte Catwees OÜ 50% kontrolli all olev tütarettevõte)	1 500 000*****	0
KOKKU	4 403 413	1 103 698

\* Seisuga 31.12.2011 ületab FER Kinnisvara OÜ (investeeriija) osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava Turu Ärimaja OÜ (investeeringuobjekti) kahjumis investeeringuobjekti bilansilist väärtust. Bilansiväliselt arvestatav kahjum on 109 573 eurot. Bilansipäeva seisuga kajastati kõiki (sealhulgas 31.12.2010 seisuga lühiajalistena "Mitmesuguste nõuetena" kajastatuid) Turu Ärimaja OÜ-le väljastatud laene ning nendelt arvestatud intresse bilansi real "Pikaajalised finantsinvesteeringud" (vt. Lisa 3)

\*\* Vastavalt 2010.aasta jaanuaris toimunud Domoliuks UAB osanike koosoleku otsusele ei arvestata osanike poolt Domoliuks UAB-le antud laenudelt intressi alates 01.01.2009.

\*\*\* Konsolideerimisel elimineeritud investeering FER Nekustamie Ipasumi SIA-sse. Investeeringu soetusmaksumus 2 824 EUR. Investeeringuobjekti eelmiste perioodide kahjum oli 118EUR ning aruandeaastal oli 48 EUR. Investeeringu konsolideerimisel arvestatud LVL kursimuutustest tekkinud realiseerimata kursivahed oli 41 EUR.

\*\*\*\* Pikaajalise finantsinvesteering Järvevana Jaotusvõrk OÜ osadesse summas 94 653EUR. Investeering teostati mitterahalise sissemaksena (Vt. Lisa 8). 2011.aastal oli Järvevana Jaotusvõrk OÜ kahjum 16 347EUR, millest FER KV osa oli 1635EUR (10%). Järvevana Jaotusvõrk OÜ eelmiste perioodide kahjum on 21 616EUR, millest FER KV osa oli 2162 EUR

\*\*\*\*\* HNDC Kinnisvara OÜ poolt FER kinnisvara OÜ-le tingimuslikult tasumisele kuuluv arve. Tasumise tingimuseks on Pärnu mnt.139 büroohoone eemaldamine emaettevõtte Catwees OÜ kohustusi tagavate varade nimistust.

**LISA 7 Materiaalne põhivara**

2011.a. Inventar, sisseseade

Lõppjäak 31.12.2010 (soetusmaksumuses)	32 233
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	-29 605
Lõppjäak 31.12.2010 (jäähmaksumuses)	2 627
Põhivara soetamine 2011	0
Majandusaasta kulum	-2 084
Lõppjäak 31.12.2011 (soetusmaksumuses)	32 233
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	-31 689
Lõppjäak 31.12.2011 (jäähmaksumuses)	543

**LISA 8 Kinnisvarainvesteeringud**

Vara liik	2011	2010
Teenitud renditulu	882 645	1 139 749
Kinnisvarainvesteeringute halduskulu	67 142	100 297
<b>Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt</b>	<b>815 503</b>	<b>1 039 452</b>

2011.a	Pärnu mnt.139 büroohoone	Ehitajate tee 2 autokeskus	Kinnistu Kohila tn.6 (2072m <sup>2</sup> )	Kinnistu Kohila tn.8 (985m <sup>2</sup> )	KOKKU
Lõppjäak 31.12.2010 (õiglase väärtus)	14 088 232	798 896	0	0	14 887 128
Kohila tn.6 arvelevõtt eraldi kinnisvarainvesteeringuna (õiglases väärtuses)	-352 451	0	352 451	0	0
Kohila tn.8 arvelevõtt eraldi kinnisvarainvesteeringuna (õiglases väärtuses)	-167 549	0	0	167 549	0
Pärnu mnt.139 büroohoone müük (müügihind 15 500 000EUR) *	-13 568 232	0	0	0	-13 568 232
Lõppjäak 31.12.2011 (õiglase väärtus)	0	798 896	352 451	167 549	1 318 896
2010.a	Pärnu mnt.139 büroohoone	Ehitajate tee 2 autokeskus	Kinnistu Kohila tn.6 (2072m <sup>2</sup> )	Kinnistu Kohila tn.8 (985m <sup>2</sup> )	KOKKU
Lõppjäak 31.12.2009	14 182 886	798 896	0	0	14 981 782
Mitterahaline sissemakse Jarvevana Jaotusvõrk OU osakapitali (komplektalajaam)	-94 654	0	0	0	-94 654
Lõppjäak 31.12.2010 (õiglase väärtus)	14 088 232	798 896	0	0	14 887 128

\* 2011.aasta septembris müüs FER Kinnisvara OÜ büroohoone aadressil Pärnu mnt.139 HNDC Kinnisvara OÜle. 2011.aasta märtsis sõltumatult osapolelt laekunud ostupakkumise alusel oli büroohoone õiglaseks väärtuseks olemasolevaid koormatise arvestades ca.14 000 000EUR. HNDC Kinnisvara OÜ poolse kinnisvaraobjekti soetamise eeltingimuseks oli müük ilma koormatisteta ehk olemasolevate koormatiste lahtisidumine soetatavast varast. Kinnisvaraobjekti ostuhinnana lepit kokku 15 500 000EUR, millest 14 000 000EUR tasuti kohealt ning 1 500 000EUR tasutakse pärast soetatud kinnisvaraobjekti vabanemist tagamiskohustusest (vt Lisa 6).

**LISA 9 Võlakohustused, mitmesugused võlad, pikaajalised võlakohustused**

2011.a.	Võlakohustuse jääk	2012.a. tagastatav osa	Intress	Kohustus tähtaeg	Limiit- laenu täissumma	Kommentaar
<b>Kreeditor</b>						
1 Swedbank AS *	387 916	49 320	Euribor +2,1%	2014.a.	575 205	Laen Pärnu kinnistu Ehitajate tee 2 soetamiseks Tagatised: Hüpeteek kinnistule Ehitajate tee 2 Pärnu
<b>KOKKU</b>	<b>387 916</b>	<b>49 320</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>575 205</b>	<b>X</b>
2010.a.	Võlakohustuse jääk	2011.a. tagastatav osa	Intress	Kohustus tähtaeg	Limiit- laenu täissumma	Kommentaar
<b>Kreeditor</b>						
1 Swedbank AS	8 437 757	8 437 757	Euribor+0,9 %	2011.a.	9 429 468	Laen kinnistute aadressil Tallinn, Pärnu mnt.139.Kohila 6 ning Kohila 8 ostmiseks. Pärnu mnt. 139 büroohoone ehitamiseks. Tagatised: Hüpeteek kinnistule Pärnu mnt.139.Kohila 6 ja Kohila 8 Catwees OU käendus
2 Swedbank AS	431 540	43 624	Euribor +1,5%	2012.a.	575 205	Laen Pärnu kinnistu Ehitajate tee 2 soetamiseks Tagatised: Hüpeteek kinnistule Ehitajate tee 2 Pärnu
3 Swedbank AS	1 441 624	1 441 624	Euribor +1,3%	2011.a.	1 597 791	Laen investeeringute finantseerimiseks Tagatised: Hüpeteek kinnistule Pärnu mnt.139.Kohila 6 ja Kohila 8
4 Catwees OÜ	947 618	947 618	0%	2011.a.	1 917 349	Käibevahendite finantseerimine. Sidusettevõtete projekti finantseerimine
<b>KOKKU</b>	<b>11 258 539</b>	<b>10 870 623</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>13 519 813</b>	<b>X</b>

\* Bilansipäeva järgne muudatus (Lisa 17)

**LISA 10 Maksuvõlad**

Maksuvõla liik	31.12.2011	31.12.2010
Käibemaksu võlg	1 459	6 899
Sotsiaalmaksu võlg	211	211
Üksikisku tulumaks	130	130
Töötuskindlustusmaksed	27	27
Ettevõtte tulumaks	21 266	0
<b>KOKKU</b>	<b>23 093</b>	<b>7 267</b>

**LISA 11 Viitvõlad**

Viitvõla liik	31.12.2011	31.12.2010
Palgavõlg koos sots.maksu ja töötuskindlustusmaksuga	859	859
Puhkusereserv koos sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksuga	3 283	2 424
Dividendivõlg	350 000	0
Tulumaks väljamaksmata dividendidelt	93 039	0
<b>KOKKU</b>	<b>447 181</b>	<b>3 283</b>

**LISA 12 Müügitulu geograafiliste piirkondade ja tegevusalade lõikes**

2011.a			
Riik	Müügitulu KOKKU	Üüritulu	Tulu soojusenergia müügist
Eesti Vabariik	937 992	882 645	55 347

2010.a			
Riik	Müügitulu KOKKU	Üüritulu	Tulu soojusenergia müügist
Eesti Vabariik	1 236 842	1 139 749	97 093

**Lisa 13 Müüdnud kaupade,teenuste kulu**

Kulu liik	2011.a.	2010.a.
Elekter	3 490	7 862
Territooriumi korrashoid	18 389	28 299
Vesi, kanalisatsioon	1 886	3 872
Põhivara amortisatsioon	2 085	2 208
Küttegaas	51 812	85 725
Mitmesugused teenused	200 441	46 061
Kindlustus	5 335	5 110
Tuletõrje ja valve kulud	3 315	8 011
<b>KOKKU</b>	<b>286 753</b>	<b>187 148</b>

**LISA 14 Muud äritulud**

Muu äritulu liik	2011.a.	2010.a.
Kindlustushüvitised	1 697	30 217
Kinnisvarainvesteeringute müügieelne ümberhindlus	1 931 767	0
Juhimisteenus	3000	0
Muu tulu	26	0
<b>KOKKU</b>	<b>1 936 490</b>	<b>30 217</b>

**LISA 15 Muud ärikulud**

<b>Muu ärikulu liik</b>	<b>2011.a.</b>	<b>2010.a.</b>
Riigilõivud	0	26
Lepingutasud	2 000	0
Maamaksu kulud	9 364	9 364
Kahjum valuutakursi muutusest	0	548
Notaritasud	49	555
Maksuviivised	0	8
Saastetasud (katlamaja)	119	941
Kahju varakindlustusjuhtumitest	0	32 133
<b>KOKKU</b>	<b>11 532</b>	<b>43 574</b>

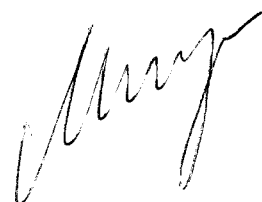
**LISA 16 Finantstulud ja -kulud**

<b>Finantstulu liik</b>	<b>2011.a.</b>	<b>2010.a.</b>
Intressitulu arvelduskontodelt	77	23
Arvestatud intressitulu kontsernivälistelt laenudelt	29 557	12 639
Arvestatud intressitulu kontsernisestelt laenudelt	65 687	63 645
Arvestatud intressikulu kontsernivälistelt laenudelt	-224 862	-216 748
Pikaajal.fin.inv-te ümberhindlus	-1 635	-2 162
Kap.osaluse meetodil arvestatud kahjum	-77 781	-374 613
sh Domoliuks UAB (2011.aasta 77 781EUR; 2010.aasta 76 950 EUR perioodi kahjum + 42 010EUR varasemate perioodide bilansiväline kahjum)	-77 781	-118 960
Turu Ärimaja OÜ (2011.aasta 0 EUR kuna kahjumit arvestatakse bilansiväliselt; 2010.aasta 238 343EUR perioodi kahjum + 17 310EUR varasemate perioodide bilansiväline kahjum)	0	-255 653
<b>KOKKU</b>	<b>-208 957</b>	<b>-517 216</b>

**LISA 17. Tehingud seotud osapooltega**

Tehingud emaettevõttega (OÜ-ga Catwees)			
<b>Tehing</b>	<b>Bilansikirjed, kasumiaruande, rahavoogude read</b>		<b>Tehingu summa</b>
	Tütarettevõtte (FER Kinnisvara OÜ)	Emaettevõtte (Catwees OÜ)	
Emaettevõttelt lühiajalise laenu saamine	Võlad emaettevõttele	Lühiajalised nõuded tütarettevõttele	132 782
Emaettevõttele lühiajalise laenu tagastamine	Võlad emaettevõttele	Lühiajalised nõuded tütarettevõttele	1 080 400
Emaettevõttele lühiajalise laenu andmine	Mitmesugused võlad	Mitmesugused nõuded	1 195 000
Üüriteenuse osutamine	Ostjad-Catwees OÜ Üüritulu	Tarnijad-FER Kinnisvara Tootmis,turustus,halduskulu	328 277
Soojusenergia müük emaettevõttele	Ostjad-Catwees OÜ Sooja müük	Tarnijad-FER Kinnisvara Küttekulu	21 174
Kommunaalteenuste vahendamine	Ostjad-Catwees OÜ Kommunaalkulud (kreedit)	Tarnijad-FER Kinnisvara Kommunaalkulud	41 942
Kaupade, teenuste ost emaettevõttelt (brutosummas)	Tarnijad- Catwees OÜ	Ostjad- Fer Kinnisvara OÜ Tootmiskulud	48

<b>Tehing</b>	<b>Bilansikirjed, kasumiaruande, rahavoogude read</b>		<b>Tehingu summa</b>
	Tütarettevõtte (FER Nekustamie Ipasumi SIA)	Emattevõtte (Catwees OÜ)	
Emattevõttele lühiajalise laenu andmine	Mitmesugused võlad	Mitmesugused nõuded	2 716
Emattevõtte poolt saadud lühiajalise laenu tagastamine	Mitmesugused võlad	Mitmesugused nõuded	2 716
Tehingud sidusettevõtetega (Turu Ärimaja OÜ, Domoliuks UAB)			
<b>Tehing</b>	<b>Bilansikirjed, kasumiaruande, rahavoogude read</b>		<b>Tehingu summa</b>
	Emattevõtte (FER Kinnisvara OÜ)	Sidusettevõtte (Turu Ärimaja OÜ)	
Sidusettevõttele laenu andmine	Mitmesugused pikaajalised nõuded	Pikaajalised laenukohustused	321 100
Sidusettevõttele antud laenu intressiarvestus	Mitmesugused pikaajalised nõuded	Intressivõlad	65 687
Sidusettevõttele laenu andmine	Emattevõtte (FER Kinnisvara OÜ) Mitmesugused pikaajalised nõuded	Sidusettevõtte (Domoliuks UAB) Mitmesugused võlad	77 300
Tehingud sõsarettevõttega (emattevõtte kontrolli all olev HNDC Kinnisvara OÜ)			
<b>Tehing</b>	<b>Bilansikirjed, kasumiaruande, rahavoogude read</b>		<b>Tehingu summa</b>
	FER Kinnisvara OÜ	HNDC Kinnisvara OÜ	
Kinnisasja müük	Kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud	15 500 000
Juhtimisteenuse osutamine	Muu äritulu	Halduskulu	3 000
Üüriteenuse osutamine	Tootmiskulu	Üüritulu	13 273
Tehingud seotud osapooltega (juhatuse liikmed ja nende kontrolli all olevad ettevõtted)			
<b>Tehing</b>	<b>Bilansikirjed, kasumiaruande, rahavoogude read</b>		<b>Tehingu summa</b>
	FER Kinnisvara OÜ	Seotud osapool	
Asratem OÜ- antud laenud	Lühiajalised nõuded (viitelaekumised)	Lühiajalised laenukohustused	565 000
Asratem OÜ- antud laenu tagastus	Lühiajalised nõuded (viitelaekumised)	Lühiajalised laenukohustused	264 255
Asratem OÜ- laenu intressiarvestus	Lühiajalised nõuded (viitelaekumised)	Viitvõlad	16 115
Asratem OÜ laenuintresside tagastus	Lühiajalised nõuded (viitelaekumised)	Viitvõlad	47 502
Territon OÜ- antud laenud	Lühiajalised nõuded (viitelaekumised)	Lühiajalised laenukohustused	515 000
Territon OÜ- laenu intressiarvestus	Lühiajalised nõuded (viitelaekumised)	Viitvõlad	6 177
M.Kangur- antud laenu	Lühiajalised nõuded (viitelaekumised)	Lühiajalised laenukohustused	526 200
M.Kangur- laenu intressiarvestus	Lühiajalised nõuded (viitelaekumised)	Viitvõlad	7 266
Lao Investeeringud OÜ laenuintresside tagastus	Lühiajalised nõuded (viitelaekumised)	Viitvõlad	103
Raldon OÜ- teenuse ostmine	Tootmiskulu	Tulu, nõue	169 284
Sabreca OÜ- teenuse ostmine	Tootmiskulu	Tulu, nõue	51 812
Buenas OÜ- teenuse ostmine	Tootmiskulu	Tulu	11 504





#### **LISA 18. Bilansipäeva järgsed sündmused**

2012.aasta veebruaris sõlmiti Swedbank ASga laenulepingu lisa, mille kohaselt tagastatakse laen jaanuaris 2014 ning laenuintress on 6 kuu EURIBOR+ 2.1%.

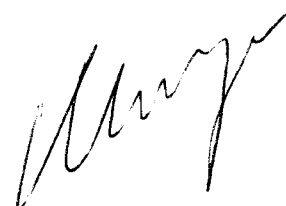
2012.aasta jaanuaris otsustasid osanikud suurendada Domoliuks UAB osakapitali 3 000 000LTL (868 860EUR) võrra. Osakapitali suurendamine toimub osanike poolt Domoliuks UAB-le antud laenude arvel.

#### **LISA 19. Tingimuslikud kohustused**

Lähtuvalt tulumaksuseaduse §4 on aastal 2011 bilansis toodud jaotamata kasumi täies ulatuses jaotamisel maksimaalne võimalik väljamakstav dividendisumma 5 788 472 eurot ja selle summa täies mahus väljamaksmisel tekkiv tulumaksukohustus on 1 538 708 eurot.

#### **LISA 20. Tööjõukulud, võlad töövõtjatele**

	2011.a.	2010.a.
Palgakulu (brutosummas)	8 309	7 510
Keskmine töötajate arv	1	1
aastas		
Palgavõlg koos sots.maksu ja	859	859
töötuskindlustusmaksega		
Puhkusereserv koos	3 283	2 424
sots.maksu ja		
töötuskindlustusmaksega		



**Lisainformatsioon emaettevõtte kohta**

**BILANSS**

<b>AKTIVA</b>			
(EUR)	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
<b>KÄIBEVARA</b>			
Raha ja pangakontod		76 545	38
Nõuded ostjate vastu		2 365	72 512
Mitmesugused nõuded		2 786 200	1 639 058
Viitlaekumised		20 221	38 268
Ettemaksed		520	1 171
<b>KÄIBEVARA KOKKU</b>		<b>2 885 851</b>	<b>1 751 047</b>
<b>PÕHIVARA</b>			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		4 410 034	1 108 683
Materiaalne põhivara		1 318 896	2 627
Kinnisvarainvesteeringud		543	14 887 128
<b>PÕHIVARA KOKKU</b>		<b>5 729 473</b>	<b>15 998 438</b>
<b>AKTIVA KOKKU</b>		<b>8 615 324</b>	<b>17 749 485</b>
<b>PASSIVA</b>			
(EUR)	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
<b>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED</b>			
Võlakohustused		49 320	9 923 005
Võlad tarnijatele		1 222	100 852
Mitmesugused võlad		0	947 618
Maksuvõlad		23 093	7 267
Viitvõlad		447 181	3 283
<b>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>520 816</b>	<b>10 982 025</b>
<b>PIKAAJALISED KOHUSTUSED</b>			
Pikaajalised võlakohustused		338 596	387 916
<b>PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>338 596</b>	<b>387 916</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Osakapital	OKMA	386 154	386 154
Kohustuslik reservkapital	OKMA	38 615	38 615
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	OKMA	5 334 775	5 496 256
Aruandeaasta kasum	OKMA	1 996 368	458 519
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>7 755 912</b>	<b>6 379 544</b>
<b>PASSIVA KOKKU</b>		<b>8 615 324</b>	<b>17 749 485</b>

**KASUMIARUANNE SKEEM 2**

(EUR)	FER Kinnisvara OÜ	
	2011.a.	2010.a.
Müügitulu	937 992	1 236 842
Müüdnud kaupade,teenuste kulu	286 753	187 149
<b>BRUTOKASUM</b>	<b>651 239</b>	<b>1 049 693</b>
Turustuskulud	130 000	5 495
Üldhalduskulud	77 697	57 268
Muud äritulud	1 936 490	30 217
Muud ärikulud	11 532	43 574
<b>ÄRIKASUM (-KAHJUM)</b>	<b>2 368 500</b>	<b>973 573</b>
<b>FINANTSTULUD JA-KULUD</b>		
Intressitulud	95 321	76 307
Intressikulud	224 862	216 748
Finantskulu sidusettevõtete kajastamisest kaetavas väärtuses	-77 781	-374 613
<b>FINANTSTULUD JA-KULUD KOKKU</b>	<b>-207 322</b>	<b>-515 054</b>
<b>KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST</b>	<b>2 161 178</b>	<b>458 519</b>
<b>TULUMAKS</b>	<b>164 810</b>	<b>0</b>
<b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)</b>	<b>1 996 368</b>	<b>458 519</b>

**RAHAVOOGUDE ARUANNE KAUSSEL MEETODIL**

(EUR)	Lisa	FER Kinnisvara OÜ (Emaettevõtte)	
		2011.a	2010.a
<b>RAHAVOOD ARITEGEVUSEST</b>			
<b>PUHASKASUM</b>		1 996 368	458 519
<b>KORRIGEERIMISED +/-</b>			
Amortisatsioon		2 084	2 208
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu		0	-679
Puhkusereservi arvestus		859	-215
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus		-1 931 767	0
Rahavood sidusettevõtete kajastamisest kaetavas väärtuses		77 781	374 613
Arvestatud intress kohustustelt		224 862	216 749
Arvestatud intressitulu		-95 321	-76 307
Arvestatud tulumaks väljakuulutatud dividendidelt		164 810	0
<b>KORRIGEERIMISED KOKKU</b>		-1 556 692	516 369
<b>ARITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE MUUTUS</b>			
Ostjatele laekumata arved		44 903	-9 373
Ettemakstud kulude ja maksude ettemaksete muutus		651	-451
Makstud tulumaks dividendidelt		-71 772	0
<b>ARITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE MUUTUS KOKKU</b>		-26 218	-9 824
<b>ARITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE MUUTUS</b>			
Võlgnevused tarnijatele		-99 630	67 738
Maksuvõlad		15 826	-14 017
Viitvõlad			
<b>ARITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE MUUTUS KOKKU</b>		-83 804	53 721
Makstud intressid		-224 862	-216 748
<b>RAHAVOOD ARITEGEVUSEST KOKKU</b>		104 792	802 037
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>			
Emaettevõttele laenu andmine		-1 195 000	0
Sidusettevõttele antud laenud		-398 400	-262 247
Sidusettevõtte tagastatud laenud		0	189 274
Välja antud lühiajalised laenud		-1 748 200	0
Välja antud lühiajaliste laenude tagastamine		406 255	3 196
Ettemaksed pikaajaliste fin.investeeringute (sidusettevõtte osad) eest		0	-255 653
Kinnisvarainvesteeringute müük		14 000 000	0
Materiaalne põhivara		0	-930
Laekunud intress		47 682	48
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		11 112 337	-326 312
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>			
Laenudega seotud tegevus		-10 870 623	-478 411
lühiajaliste laenude tagastamine		-9 923 005	0
pikaajaliste laenude tagastamine		0	-399 544
lühiajaline laen emaettevõtelt		132 782	292 012
emaettevõtelt võetud lühiajalise laenu tagastus		-1 080 400	-370 879
Dividendide maksmine		-270 000	0
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		-11 140 623	-478 411
<b>RAHA JA PANGAKONTODE MUUTUS</b>		76 506	-2 686
Raha ja pangakontod 01.jaanuar		38	2 724
Raha ja pangakontod 31.detsember		76 545	38

### OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	2011.a.				KOKKU
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum**	Aruandeaasta kasum*	
<b>Seisuga 31.12.2010</b>	<b>386 154</b>	<b>38 615</b>	<b>5 496 256</b>	<b>458 519</b>	<b>6 379 544</b>
Aruandeaasta kasum	0	0	458 519	-458 519	0
eelmiste perioodide jaotamata kasumiks					
Dividendide otsustamine	0	0	-620 000	0	-620 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	1 996 368	1 996 368
<b>Seisuga 31.12.2011</b>	<b>386 154</b>	<b>38 615</b>	<b>5 334 775</b>	<b>1 996 368</b>	<b>7 755 912</b>

\*-Emaettevõtte konsolideerimata aruandes toodud aruandeaasta kasum erineb kontserni aruandeaasta kasumist tütarettevõtte FER Nekustamie Ipasumi SIA kahjumi 48EUR ning pikaajalise finantsinvesteeringu Järvevana Jaotusvõrk OÜ 2011.aasta FER Kinnisvara OÜ osalusele vastava kahjumiosa 1635EUR võrra.

\*\*-Emaettevõtte konsolideerimata aruandes toodud eelmiste perioodide jaotamata kasum erineb kontserni aruandeaasta kasumist FER Nekustamie Ipasumi SIA eelmiste perioodide kahjumi 118EUR ja Järvevana Jaotusvõrk OÜ eelmiste perioodide jaotamata kahjumi 2162EUR võrra.

### OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	2010.a.				KOKKU
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum**	Aruandeaasta kasum*	
<b>Seisuga 31.12.2009</b>	<b>386 154</b>	<b>38 615</b>	<b>6 581 448</b>	<b>-1 085 193</b>	<b>5 921 025</b>
Aruandeaasta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumiks	0	0	-1 085 193	1 085 193	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	458 519	458 519
<b>Seisuga 31.12.2010</b>	<b>386 154</b>	<b>38 615</b>	<b>5 496 256</b>	<b>458 519</b>	<b>6 379 544</b>

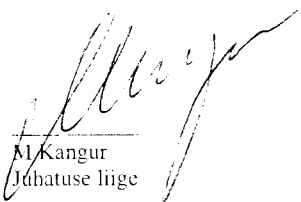
\*-Emaettevõtte konsolideerimata aruandes toodud aruandeaasta kasum erineb kontserni aruandeaasta kasumist tütarettevõtte FER Nekustamie Ipasumi SIA kahjumi 41EUR (661EEK) ning pikaajalise finantsinvesteeringu Järvevana Jaotusvõrk OÜ 2010.aasta FER Kinnisvara OÜ osalusele vastava kahjumiosa 2162EUR (33822EEK) võrra.

\*\*-Emaettevõtte konsolideerimata aruandes toodud eelmiste perioodide jaotamata kasum erineb kontserni aruandeaasta kasumist FER Nekustamie Ipasumi SIA eelmiste perioodide kahjumi 75EUR (1157EEK) võrra.

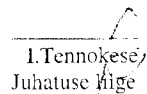
### Juhatuse ja osaniku esindaja allkirjad 2011.aasta majandusaasta aruandele

FER Kinnisvara OÜ 2011.aasta majandusaasta aruande on koostanud juhatus. Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest.

2011.aasta majandusaasta aruande kinnitas FER Kinnisvara OÜ osanike koosolek.



M. Kangur  
Juhatuse liige

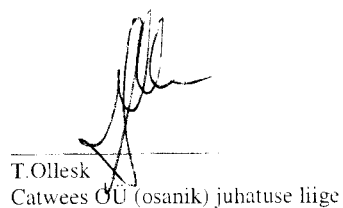


I. Tennokese  
Juhatuse liige

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

## Aruande elektroonilised kinnitused

osaühing FER KINNISVARA (registrikood: 11032658) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Margus Kangur	Juhatuse liige	27.06.2012

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing FER KINNISVARA osanikele,

Oleme auditeerinud osaühing FER KINNISVARA konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2011, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud 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 21, 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.

## Vandeauditiitori 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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks 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 auditarvamusele.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt osaühing FER KINNISVARA finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Arvo Lepik

Vandeauditiitori number 280.

HLB Expertus Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 47.

Narva mnt. 7A Tallinn 10117

28.06.2012



## Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing FER KINNISVARA (registrikood: 11032658) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVO LEPIK	Vandeaudiitor	28.06.2012

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	882645	94.10%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	55347	5.90%	Ei

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OSAÜHING CATWEES	10645726	Ehitajate tee 2	386154 EUR

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5036346
E-posti aadress	margus@kanpol.ee