

02203

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2007

KONSOLIDEERITUD

MAJANDUSAASTA ALGUS
01.01.2007

MAJANDUSAASTA LÕPP
31.12.2007

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, 2008

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. 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	14
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	15
LISA17. Tehingud seotud osapooltega	15-16
Lisainformatsioon emaettevõtte kohta	17-20
Kasumi jaotamise ettepanek	21
Juhatuse ja osaniku esindaja allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele	22
FER Kinnisvara OÜ osanike nimekiri seisuga 31.12.2007	23
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 Tallinnas, Tartus ja Pärnus tegutsev uute ja kasutatud sõidukite müügi, hoolduse ja garantiiremondiga tegelev ettevõtte. Jaanuaris 2007 ostis tütarettevõtte FER Kinnisvara OÜ emaettevõttelt Catwees OÜ kinnistu Pärnus aadressiga Ehitajate tee 2 koos seal asuva automüügi- ja hoolduskeskusega. Alates veebruarist 2007 tegutseb emaettevõtte autokeskuses üürnikuna. Tehingu tulemusena koondati emaettevõtte ning tütarettevõtte tegevusvaldkonnad lõplikult eraldi juriidilistesse üksustesse ja korrastati sellega emaettevõtte konsolideerimisgrupi struktuur.

23.05.2007 aastal sõlmiti Hansapank AS-ga (üürnik) üürileping Tallinnas aadressil Pärnu mnt.139 asuva büroohoone juurde rajatava söökla üürimiseks. Paralleelselt sõlmiti projektijuhtimisleping nimetatud söökla rajamiseks Sherman OÜ-ga. Söökla valmimisel suureneb väljauüritav netopind ca 700m² võrra. Majandusaasta aruande koostamise ajal olid söökla ehitustööd lõppjärgus.

2007.aastal jätkas FER Kinnisvara OÜ sidusettevõtte Turu Ärimaja OÜ (põhikirjalisteks tegevusaladeks kinnisvara ost-müük, kinnisvaraarendus, ruumide üürimine jms. kinnisvaraalane tegevus) kinnisvaraarendust Tartus aadressil Sõbra 54, kus rajamisel on büroohoone. Bilansipäeva seisuga oli ehitusel teostatud tööde maksumus 106 452 985 krooni. Tööd olid planeeritud ajagraafikus ning eeldatav ehituse lõpp on juuni 2008. Turu Ärimaja OÜ kajastatakse FER Kinnisvara OÜ bilansis sidusettevõtena, kuna ettevõtte igapäevast tööd (sealhulgas raamatupidamist) korraldab kaasomanik Vallikraavi Kinnisvara AS.

2007.aasta juulis soetas FER Kinnisvara OÜ pikaajalise finantsinvesteeringuna sidusettevõtte (50% osakapitalist) Leedu ettevõtte Domoliuks UAB (põhikirjalisteks tegevusaladeks kinnisvara ost-müük, kinnisvaraarendus, maa ost-müük jms. kinnisvaraalane tegevus) osa. Finantsinvesteering tehti eesmärgiga rajada büroohoone Vilniuses. 2007.aasta mais soetas Domoliuks UAB kinnistu ning selle ostu finantseeris ettevõtte omakapitali, osanike antud laenude ning kontserniväliste laenude arvel. Kinnistu soetamiseks tehtud investeeringu kogumaksumus on 74,8 miljonit krooni. Bilansipäeva seisuga olid käimas büroohoone projekteerimistööd. Domoliuks UAB kajastatakse FER Kinnisvara OÜ bilansis sidusettevõtena, kuna ettevõtte igapäevast tööd (sealhulgas raamatupidamist) korraldab kaasomanik Ivuana UAB.

2007.aasta aprillis soetas FER Kinnisvara OÜ pikaajalise finantsinvesteeringuna tütarettevõtte (100% osakapitalist) Läti ettevõtte Fer Nekustami Ipasumi SIA osa. Finantsinvesteering tehti eesmärgiga rajada arendada kinnisvaraala tegevust Lätis. Bilansipäeva seisuga polnud tütarettevõtte sisulist tegevust alustanud.

2007.aastal tegi FER Kinnisvara OÜ investeeringuid materiaalsesse põhivarasse summas 13 592 774 krooni (söökla rajamisega seotud kapitaliseeritud kulutused) ja immateriaalsesse põhivarasse summas 7 000 krooni.

Bilansipäeva seisuga oli FER Kinnisvara OÜ võlakordaja (võörkapitali suhe koguvarasse) 66%, solidsuskordaja (omakapitali osa koguvarasse) 34%, võörkapitali ja omakapitali suhe oli 1,9, varade puhaskasutus (puhaskasumi suhe keskmisesse koguvarasse) 10% ja likviidsuskordaja (käibevara suhe lühiajalistesse kohustustesse) 1,37.

2007.aastal lõpu seisuga oli FER Kinnisvara OÜ juhatuse liikmete arv 3 ning 2007.aastal neile tasu ei makstud. 2007.aasta lõpu seisuga oli FER Kinnisvara OÜ töötajate arv 1 ning talle arvestatud töötasu brutosummas oli 120 000 krooni.

Tallinnas, 19.02.2008

M.Kangur
Juhatuse liige

I. Tennokese
Juhatuse liige

M.Tusov
Juhatuse liige

FER Kinnisvara OÜ majandusaasta aruanne 2007

3

Identifitseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed/initials

Kuupäev/date

HLB Expertus Audit

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

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

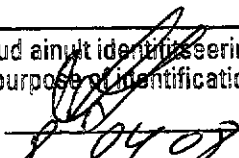
- raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti Vabariigis kehtivat raamatupidamise seadust ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning Raamatupidamise Toimkonna juhendeid;
- raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutanud sündmused ja asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 15.02.2008 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, 19.02.2008

M.Kangu
Juhatuses liige

I. Tennokese
Juhatuses liige

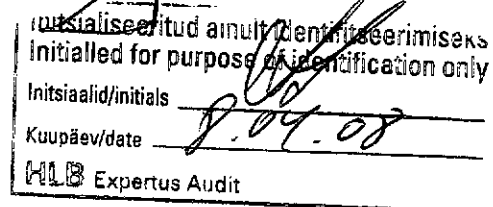
M.Tusov
Juhatuses liige

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	
Kuupäev/date	19.02.08
HLB Expertus Audit	

BILANSS

AKTIVA			
(Kroonides)	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	1	1 829 263	91 263
Nõuded ostjate vastu	2	1 150 222	586 403
Mitmesugused nõuded	3	20 865 850	4 490 000
Viitlaekumised	4	263 351	33 662
Ettemaksed	5	260 727	49 780
KÄIBEVARA KOKKU		24 369 413	5 251 108
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	2 420 599	20 000
Materiaalne põhivara	7	13 798 499	335 649
Kinnisvarainvesteeringud	7	247 500 000	235 000 000
PÕHIVARA KOKKU		263 719 098	235 355 649
AKTIVA KOKKU		288 088 511	240 606 757
PASSIVA			
(Kroonides)	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused	8	5 641 256	10 051 544
Võlad tarnijatele	9	2 746 492	1 821 444
Mitmesugused võlad	8	9 300 000	6 210 000
Maksuvõlad	10	5 577	218 539
Viitvõlad	11	27 612	14 282
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		17 720 937	18 315 809
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused	8	172 505 979	132 624 374
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		172 505 979	132 624 374
OMAKAPITAL			
Osakapital	OKMA	6 042 000	6 042 000
Kohustuslik reservkapital	OKMA	604 200	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	OKMA	83 020 375	-1 118 497
Aruandeaasta kasum	OKMA	8 195 020	84 743 071
OMAKAPITAL KOKKU		97 861 595	89 666 574
PASSIVA KOKKU		288 088 511	240 606 757

OKMA- omakapitali muutuste aruanne



KASUMIARUANNE SKEEM 2

(Kroonides)	Lisa	2007.a	2006.a
Müügitulu	12	20 276 617	12 631 065
Müüdnud kaupade, teenuste kulu		2 272 713	951 269
BRUTOKASUM		18 003 904	11 679 796
Üldhalduskulud		383 722	126 741
Muud äritulud	13	0	75 708 436
Muud ärikulud	14	470 893	280 713
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		17 149 289	86 980 778
FINANTISTULUD JA -KULUD			
Intressitulud	15	688 166	3 071
Intressikulud	15	8 259 173	2 240 778
Kap.osaluse meetodil arvestatud kahjum	6,15	1 383 262	0
FINANTISTULUD JA -KULUD KOKKU		-8 954 269	-2 237 707
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		8 195 020	84 743 071
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		8 195 020	84 743 071

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<i>[Signature]</i>
Kuupäev/date	8.09.08
HLB Expertus Audit	

RAHAVOOGUDE ARUANNE KAUDSEL MEETODIL

(Kroonides)	Lisa	2007.a	2006.a
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
PUHASKASUM		8 195 020	84 743 071
KORRIGEERIMISED +/-			
Amortisatsioon	7	136 924	54 135
Kapitaliosaluse meetodil arvestud kahjum	6	1 383 262	0
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	7	0	-75 708 186
Arvestatud intress kohustustelt		8 259 173	2 240 778
KORRIGEERIMISED KOKKU		9 779 359	-73 413 273
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE MUUTUS			
Äritegevusega seotud nõuete muutus			
sh.ostjatelt laekumata arved	2	-563 819	-586 403
muud viitlaekumised	4	-229 689	-73 658
ettemakstud kulude ja maksude ettemaksete muutus		-210 947	4 506 941
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE MUUTUS KOKKU		-1 004 455	3 846 880
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE MUUTUS			
Võlgnevused tarnijatele	9	925 048	-6 051 830
Maksuvõlad	10	-212 962	65 997
Viitvõlad	11	13 330	14 282
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE MUUTUS KOKKU		725 416	-5 971 551
Makstud intressid		-8 259 173	-4 496 843
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		9 436 167	4 708 284
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Sidusettevõttele antud laenud	3	-24 884 510	-4 490 000
Sidusettevõtte tagastatud laenud		12 008 661	0
Välja antud lühiajalised laenud		-21 200 000	0
Välja antud lühiajaliste laenude tagastamine		17 700 000	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud (tütarettevõtte osad)		-44 178	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud (sidusettevõtte osad)	6	-3 783 861	-20 000
Kinnisvarainvesteeringud	7	-12 500 000	-86 091 696
Materiaalne põhivara	7	-13 592 774	-389 784
Immateriaalne põhivara		-7 000	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST K		-46 303 662	-90 991 480
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Laenudega seotud tegevus	8	38 561 317	86 329 883
sh lühiajaliste laenude võtmine		0	3 000 000
lühiajaliste laenude tagastamine		-2 400 000	-600 000
pikaajaliste laenude võtmine		67 511 467	83 427 602
pikaajaliste laenude tagastamine		-29 640 150	-4 082 116
lühiajaline laen emattevõttelt		18 500 000	9 020 000
emattevõttelt võetud lühiajalise laenu tagastus		-15 410 000	-4 435 603
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST K		38 561 317	86 329 883
RAHA JA PANGAKONTODE MUUTUS		1 693 822	46 687
Raha ja pangakontod 01.jaanuar		91 263	44 576
Raha ja pangakontod 31.detsember		1 785 085	91 263

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

2007.a.

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	KOKKU
Seisuga 31.12.2006	6 042 000	0	-1 118 497	84 743 071	89 666 574
Aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumiks	0	0	84 138 871	-84 138 871	0
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	604 200	0	-604 200	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	8 195 020	8 195 020
Seisuga 31.12.2007	6 042 000	604 200	83 020 375	8 195 020	97 861 595

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

2006.a.

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


 Initsiaalideeritud ainult identiteetseerimiseks
 Initiaaled/initials _____
 Kuupäev/date 8.04.08
 HLB Expertus Audit

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

FER Kinnisvara OÜ 2007. aasta konsolideeritud 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 ostjatelt laekumata arved kuludesse, kui laekumata arve maksetähtajast on möödunud 360 päeva või rohkem. Erandkorras on oluliste asjaolude ilmnemisel võimalik laekumata arve 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 õiglasest 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.

Pikaajalised finantsinvesteeringud Pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud bilansis lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile "Finantsinstrumendid". Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse on kajastatud õiglasest 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 aktsiastest 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 bilansipäevas Äriregistris registreerimata kajastatakse pikaajaliste finantsinvesteeringute all kirjel "ettemaksed pikaajaliste finantsinvesteeringute eest. Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll, kuid mis ei ole tütarettevõtte. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest

Materiaalne 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, sisseade	20-33%	3-5 aastat

Materiaalse põhivaraobjekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu samase 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 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 ilmnemise bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aruande koostamise perioodi lõpptähtaja 15.02.2008 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 identifikatsiooniks
Initialed for purpose of identification only

Initiaalid/initials _____

Kuupäev/date 1.09.08

HLS Expertus Audit

LISA 1 Raha ja pangakontod

Vara liik	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	41 841	41 841
Pangakontod	1 787 422	49 422
KOKKU	1 829 263	91 263

LISA 2 Nõuded ostjate vastu

Vara liik	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	1 150 222	586 403
KOKKU	1 150 222	586 403

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

LISA 3 Mitmesugused nõuded

Deebitor	Võla- kohustuse jääk	2008.a. tagastatav osa	Intress	Nõude lõpp- tähtaeg	Limiit- laenu täissumma	Kommentaar
Domoliuks UAB (sidusettevõtte)	9 380 350	9 380 350	6%	2008.a	9 380 350	Investeeringud
Turu Ärimaja OÜ (sidusettevõtte)	7 985 500	7 985 500	3%	2008.a	7 985 500	Käibevahendite laen
Territon OÜ	3 500 000	3 500 000	5%	2008.a	3 500 000	
				KOKKU	20 865 850	

LISA 4 Viitlaekumised

	31.12.2007	31.12.2006
Nõude liik	Viitlaekumise summa	Viitlaekumise summa
Arvestatud (laekumata) intress	242 341	0
Kahjunõue seoses ebakvaliteetse tööga	21 010	33 662
KOKKU	263 351	33 662

LISA 5 Ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006	Kommentaar
Nõude liik	Ettemakse summa	Ettemakse summa	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 578	9 785	Maamaksu ettemaks
	204 949	0	Enamastatud käibemaks
Ettemakstud kulud	45 200	39 995	Ettemakstud kindlustused jm.kulud
KOKKU	260 727	49 780	

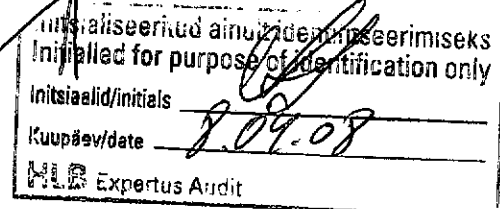
LISA 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Investeering	Summa	Summa
Turu Ärimaja OÜ üks osa nimiväärtusega 20 000 krooni	0 *	20 000
Domoliuks UAB osa nimiväärtusega 835 000 LTL	2 420 599 **	0
FER Nekustami Ipasumi SIA osa nimiväärtusega 2000 LAT	0 ***	0
KOKKU	2 420 599	20 000

* Seisuga 31.12.2007 ületab FER Kinnisvara OÜ (investeeriija) osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava Turu Ärimaja OÜ (investeeringuobjekti) kahjumis investeeringuobjekti bilansilist väärtust. Bilansiväliselt arvestatav kahjum on 4 429 krooni

** Seisuga 31.12.2007 on FER Kinnisvara OÜ (investeeriija) osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava Domoliuks UAB (investeeringuobjekti) kahjumis 1 363 262 krooni

*** Konsolideerimisel elimineeritud investeering FER Nekustami Ipasumi SIA-sse. Investeeringu soetusmaksumus 44 178 krooni.



LISA 7 Materiaalne põhivara, kinnisvarainvesteeringud

2007.a.	Kinnisvara-investeering	Inventar, sisseade	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Lõpetamata ehitused	Immateriaalne põhivara	Põhivara bilansiline maksumus
Lõppjääk 31.12.2006 (jääkmaksumuses)	235 000 000	335 649	0	0	0	235 335 649
Teostatud ehitus- ja järelevalvetööd	0	0	0	12 592 774	0	12 592 774
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	0	0	1 000 000	0	0	1 000 000
Immateriaalse põhivara soetamine	0	0	0	0	7 000	7 000
Kinnisvara-investeeringu soetamine	12 500 000	0	0	0	0	12 500 000
Majandusaasta kulum	X	-129 924	0	0	-7 000	-136 924
Lõppjääk 31.12.2007 (soetusmaksumuses)	247 500 000	389 784	1 000 000	12 592 774	7 000	261 489 558
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	-184 059	0	0	-7 000	-191 059
Lõppjääk 31.12.2007 (jääkmaksumuses)	247 500 000	205 725	1 000 000	12 592 774	0	261 298 499

31.01.2007 soetas FER Kinnisvara OÜ emaeetvõttelt Catwees OÜ-lt kinnisvarainvesteeringuna Pärnus aadressil Ehitajate tee 2 asuva kinnistu koos seal asuva automüügi- ja hoolduskeskusega. Lähtuvalt Kinnisvarabüroo LVM AS ekspert hinnangust 26.11.2006 määrati kinnistu müügihinnaks turuväärtus 12 500 000 krooni. Alates 01.02.2007 tegutseb autokeskuses üürnikuna emaeetvõtte Catwees OÜ. Üürisumma määramisel lähtuti märgitud hindamisaktis toodud lähipiirkonnas asuvates analoogsete ruumide keskmistest üürihindadest.

2007. aastal teostati Hansapank AS soovil rajatava söökla ehitamisel töid summas 12 592 774 krooni (sh. ehitustööd summas 12 012 921 krooni ja tehti muid ehitusega seotud kapitaliseeritavaid kulutusi summas 579 853 krooni). 31.07.2007 FER Kinnisvara OÜ (tellija) ja Sherman OÜ (projektijuht) sõlmitud projektijuhtimislepingu järgselt on ehitustööde eesmärk-maksumuseks 13 421 804 krooni. Nimetatud lepingu kohaselt maksis FER Kinnisvara OÜ projektijuhile ehitustööde ettemaksuna 1 000 000 krooni. Söökla planeeritud valmimisaeg on veebruar 2008. Vastavalt Hansapank AS-ga sõlmitud üürilepingule alustab üürnik üürimaksete tasumist pärast söökla üürniku käsutusse andmist.

14.08.2007 soetati immateriaalse põhivarana raamatupidamisprogramm "Kreede" litsents. Litsentsi maksumus 7000 krooni kanti amortisatsioonikuludesse ostuhetkel.

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 krooni 2006.aasta juulis ja amortiseeritakse lineaarselt kolme aasta jooksul. 2007. aastal arvestati nimetatud põhivarade amortisatsiooni summas 129 924 krooni.

2006.a.	Kinnisvara-investeering	Maa	Inventar, sisseade	Lõpetamata ehitused	Kapitaliseeritavad 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 (soetusmaksumuses)	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

LISA 8 Võlakohustused, mitmesugused võlad, pikaajalised võlakohustused

2007.a. Kreeditor	Võla- kohustuse jääk	2008.a. tagastatav osa	Intress	Nõude lõpp- tähtaeg	Limii- laenu täissumma	Kommentaar
Hansapank AS	144 876 779	4 353 247	Euribor+ 0,9%	2011.a.	147 539 118	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	8 587 709	577 769	Euribor +1,5%	2012.a.	9 000 000	Laen Pärnu kinnistu Ehitajate tee 2 soetamiseks Tagatised: Hüpoteek kinnistule Ehitajate tee 2 Pärnu
Hansapank AS	24 682 747	710 240	Euribor +1,3%	2011.a.	25 000 000	Laen investeringute finantseerimiseks Tagatised: Hüpoteek kinnistutele Pärnu mnt.139,Kohila 6 ja Kohila 8
Catwees OÜ	9 300 000	9 300 000	0%	2008.a	9 300 000	Käibevahendite finantseerimine. Sõbra 54 projekti finantseerimine
KOKKU	187 447 235	14 941 256	X	X	190 839 118	X

2006.a. 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. Sõbra 54 projekti finantseerimine
Kanpol Kinnisvara OÜ	2 400 000	2 400 000	0%	2007.a	2 400 000	Käibevahendite finantseerimine
KOKKU	148 885 918	16 261 544	X	X	154 610 000	X

LISA 9 Võlad tarnijatele

Võla liik	31.12.2007	31.12.2006
Tarnijad	2 746 492	1 821 444

LISA 10 Maksuvõlad

Maksuvõla liik	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaksu võlg	0	218 539
Sotsiaalmaksu võlg	3 300	0
Üksikisku tulumaks	2 187	0
Töötuskindlustusmaksed	90	0
KOKKU	5 577	218 539

LISA 11 Viitvõlad

Viitvõla liik	31.12.2007	31.12.2006
Palgavõlg koos sots.maksu ja töötuskindlustusmaksuga	13 330	13 330
Puhkusereserv koos sots.maksu ja töötuskindlustusmaksuga	14 282	952
KOKKU	27 612	14 282

LISA 12 Müügitulu geograafiliste piirkondade ja tegevusalade lõikes

Riik	Müügitulu KOKKU	2007.a	
		Üüritud (kood 68201 EMTAK 2008)	Tulu soojusenergia müügist (kood 68329 EMTAK 2008)
Eesti Vabariik	20 276 617	19 507 240	769 377

Riik	Müügitulu KOKKU	2006.a	
		Üüritud (kood 68201 EMTAK 2008)	Tulu soojusenergia müügist (kood 68329 EMTAK 2008)
Eesti Vabariik	12 631 065	12 103 076	527 989

LISA 13 Muud äritulud

Muu äritulu liik	2007.a.	2006.a.
Kauba müük (põhitegevusega mitteseotud)	0	250
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus õiglasesse väärtusesse	0	75 708 186
KOKKU	0	75 708 436

LISA 14 Muud ärikulud

Muu ärikulu liik	2007.a.	2006.a.
Riigilõivud	69 048	87 367
Maamaksu kulud	40 726	29 354
Lepingulised trahvikulud	125	0
Kahjum valuutakursi muutusest	78 422	41 276
Notaritasud	179 072	82 716
Lepingutasud	103 500	40 000
KOKKU	470 893	280 713

LISA 15 Finantstulud ja -kulud

Finantstulu liik	2007.a.	2006.a.
Intressitulu	6 841	3 071
arvelduskontodelt		
Arvestatud intress	44 045	0
kontsernivälistelt laenudelt		
Arvestatud intress	637 280	0
kontsermisestelt laenudelt		
Arvestatud intressikulu	8 259 173	2 240 778
kontsernivälistelt laenudelt		
Kap.osaluse meetodil arvestatud kahjum	1 383 262	0
sh.Turu ÄM OÜ	20 000	
Domoliuks UAB	1 363 262	

LISA 16 Bilansivälised varad ja kohustused, bilansipäeva järgsed sündmused

04.02.2005 Sampo Pank AS ja emaettevõtte 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 04.02.2008 ning Catwees OÜ poolt tasumata jääk bilansipäeva seisuga oli 196 340 krooni. Aastaruande koostamise ajal tasus emaettevõtte nimetatud laenu.

2008.aasta jaanuaris alustas Sherman OÜ FER Kinnisvara OÜ tellimusel Tallinnas aadressil Pärnu mnt.139 asuvas automüügisalongis ümberehitustöid. Ümberehitustööd tehakse eesmärgiga suurendada potentsiaalselt väljaüüritavat pinda ning seeläbi võimaldada suurema üüritulu teenimist. Tehtavate ümberehitustööde eelarves kavandatud maksumus on 1 470 408 krooni ning tööd et eostamiseks tehtavad kulutused kapitaliseeritakse.

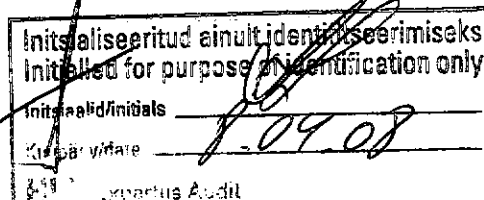
LISA 17. Tehingud seotud osapooltega

Tehingud emaettevõttega (OÜ-ga Catwees)

Tehing	Bilansikirjed, kasumiaruande, rahavoogude read		Tehingu summa
	Tütarettevõtte (FER Kinnisvara OÜ)	Emaettevõtte (Catwees OÜ)	
Emaettevõttelt lühiajalise laenu saamine	Võlad emaettevõttele	Lühiajalised nõuded tütarettevõttele	18 500 000
Emaettevõttele lühiajalise laenu tagastamine	Võlad emaettevõttele	Lühiajalised nõuded tütarettevõttele	15 410 000
Emaettevõttelt kinnistu ostmise	Tarnijad-Catwees OÜ Kinnisvarainvesteeringud	Ostjad-FER Kinnisvara Põhivara (Maa ja hoone)	12 500 000
Emaettevõtte vahendatud teenuse ost	Tarnijad-Catwees OÜ Kulud-mitmesugused teenused	Ostjad-FER Kinnisvara Mitmesugused nõuded-FER Kinnisvara	170 081
Üüri ja parklate renditeenuse osutamine emaettevõttele	Ostjad-Catwees OÜ Üüritulu	Tarnijad-FER Kinnisvara Üürikulud	6 435 996
Soojusenergia müük emaettevõttele	Ostjad-Catwees OÜ Sooja müük	Tarnijad-FER Kinnisvara Küttekulud	296 095
Kommunaalteenuste vahendamine	Ostjad-Catwees OÜ Kommunaalkulud (kreedit)	Tarnijad-FER Kinnisvara Kommunaalkulud	721 077

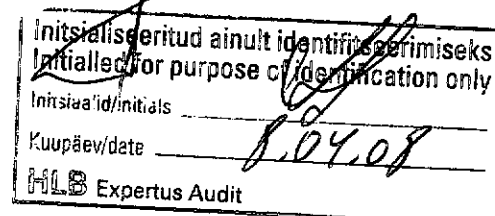
Tehingud sidusettevõtetega (Turu Ärimaja OÜ, Domoliuks UAB)

Tehing	Bilansikirjed, kasumiaruande, rahavoogude read		Tehingu summa
	Emaettevõtte (FER Kinnisvara OÜ)	Sidusettevõtte (Turu Ärimaja OÜ)	
Sidusettevõttele lühiajalise laenu andmine	Lühiajalised nõuded sidusettevõttele	Võlad emaettevõttele	3 495 500
Sidusettevõttele antud laenude intressiarvestus	Lühiajalised nõuded sidusettevõttele (viitelaekumised)	Intressivõlad	242 341
Sidusettevõttele lühiajalise laenu andmine	Emaettevõtte (FER Kinnisvara OÜ) Lühiajalised nõuded sidusettevõttele	Sidusettevõtte (Domoliuks UAB) Võlad emaettevõttele	21 389 010
Sidusettevõttele antud lühiajalise laenu tagastamine	Lühiajalised nõuded sidusettevõttele	Võlad emaettevõttele	12 008 660
Sidusettevõttele antud laenude intressiarvestus	Lühiajalised nõuded sidusettevõttele (laekumata arved-intressiarved esitatud)	Intressivõlad	394 939



Tehingud seotud osapooltega (juhatuse liikmete kontolli all olevad ettevõtted)

Tehing	Bilansikirjed, kasumiaruande, rahavoogude read	Tehingu summa
Laenu andmine Kanpol Kinnisvara OÜ-le e	FER Kinnisvara OÜ Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Seotud osapool Lühiajalised tagatiseta laenud 600 000
Laenu tagastamine Kanpol Kinnisvara OÜ poolt	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud 600 000
Laenu andmine Territon OÜ-le	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud 8 500 000
Laenu tagastamine Territon OÜ poolt	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud 5 000 000
Laenu andmine Asratem OÜ-le	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud 4 000 000
Laenu tagastamine Asratem OÜ poolt	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud 4 000 000
Laenu andmine Lao Investeeringud OÜ-le	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud 6 600 000
Laenu tagastamine Lao Investeeringud OÜ poolt	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud 6 600 000
Laenu andmine Sabreena OÜ-le	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud 1 500 000
Laenu tagastamine Sabreena OÜ poolt	Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	Lühiajalised tagatiseta laenud 1 500 000
Teenuse ostmine Raldon OÜ-lt (brutosummas)	Tarnijad	Ostjatelt laekumata arved 3 371 864
Teenuse eest tasumine Raldon OÜ-le (brutosummas)	Tarnijad	Ostjatelt laekumata arved 3 602 429
Teenuse ostmine Sabreena OÜ-lt (brutosummas)	Ostjatelt laekumata arved	Tarnijad 847 933
Teenuse eest tasumine Sabreena OÜ-le (brutosummas)	Ostjatelt laekumata arved	Tarnijad 939 794
Teenuse ostmine Krono Holding OÜ-lt (brutosummas)	Ostjatelt laekumata arved	Tarnijad 613 203
Teenuse eest tasumine Krono Holding OÜ-le (brutosummas)	Ostjatelt laekumata arved	Tarnijad 613 203



Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

BILANSS

AKTIVA

(Kroonides) Lisa 31.12.2007 31.12.2006

KÄIBEVARA

Raha ja pangakontod	1 785 085	91 263
Nõuded ostjate vastu	1 150 222	586 403
Mitmesugused nõuded	20 865 850	4 490 000
Viitlaekumised	263 351	33 662
Ettemaksed	260 727	49 780

KÄIBEVARA KOKKU 24 325 235 5 251 108

PÕHIVARA

Pikaajalised finantsinvesteeringud	3 848 039	20 000
Materiaalne põhivara	13 798 499	335 649
Kinnisvarainvesteeringud	247 500 000	235 000 000

PÕHIVARA KOKKU 265 146 538 235 355 649

AKTIVA KOKKU 289 471 773 240 606 757

PASSIVA

(Kroonides) Lisa 31.12.2007 31.12.2006

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused	5 641 256	10 051 544
Võlad tarnijatele	2 746 492	1 821 444
Mitmesugused võlad	9 300 000	6 210 000
Maksuvõlad	5 577	218 539
Viitvõlad	27 612	14 282

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU 17 720 937 18 315 809

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused 172 505 979 132 624 374

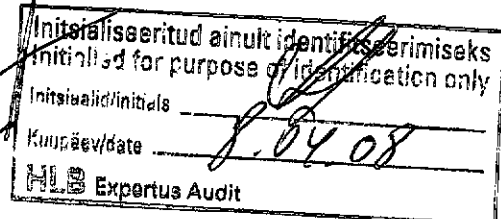
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU 172 505 979 132 624 374

OMAKAPITAL

Osakapital	OKMA	6 042 000	6 042 000
Kohustuslik reservkapital	OKMA	604 200	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	OKMA	83 020 375	-1 118 497
Aruandeaasta kasum	OKMA	9 578 282	84 743 071

OMAKAPITAL KOKKU 99 244 857 89 666 574

PASSIVA KOKKU 289 471 773 240 606 757



KASUMIARUANNE SKEEM 2

(Kroonides)	Lisa	2007.a	2006.a
Müügitulu		20 276 617	12 631 065
Müüdnud kaupade,teenuste kulu		2 272 713	951 269
BRUTOKASUM		18 003 904	11 679 796
Üldhalduskulud		383 722	126 741
Muud äritulud		0	75 708 436
Muud ärikulud		470 893	280 713
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		17 149 289	86 980 778
FINANTS TULUD JA-KULUD			
Intressitulud		688 166	3 071
Intressikulud		8 259 173	2 240 778
FINANTS TULUD JA-KULUD KOKKU		-7 571 007	-2 237 707
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		9 578 282	84 743 071

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks
 Initialled for purpose of identification only

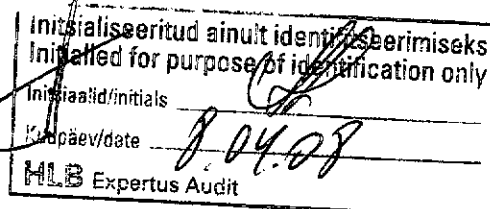
Intressikulud _____

Kuupäev/date _____ 8.09.08

HLB Expertus Audit

RAHAVOOGUDE ARUANNE KAUDSEL MEETODIL

(Kroonides)	Lisa	2007.a	2006.a
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
PUHASKASUM		9 578 282	84 743 071
KORRIGEERIMISED +/-			
Amortisatsioon		136 924	54 135
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus		0	-75 708 186
Arvestatud intress kohustustelt		8 259 173	2 240 778
KORRIGEERIMISED KOKKU		8 396 097	-73 413 273
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD			
NÕUETE MUUTUS			
sh. ostjatelt laekumata arved		-563 819	-586 403
muud viitlaekumised		-229 689	-73 658
ettemakstud kulude ja maksude ettemaksete muutus		-210 947	4 506 941
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD		-1 004 455	3 846 880
NÕUETE MUUTUS KOKKU			
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD			
KOHUSTUSTE MUUTUS			
Võlgnevused tarnijatele		925 048	-6 051 830
Maksuvõlad		-212 962	65 997
Viitvõlad		13 330	14 282
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD		725 416	-5 971 551
KOHUSTUSTE MUUTUS KOKKU			
Makstud intressid		-8 259 173	-4 496 843
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		9 436 167	4 708 284
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Sidusettevõttele antud laenud		-24 884 510	-4 490 000
Sidusettevõtte tagastatud laenud		12 008 661	0
Välja antud lühiajalised laenud		-21 200 000	0
Välja antud lühiajaliste laenude tagastamine		17 700 000	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud (tütarettevõtte osad)		-44 178	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud (sidusettevõtte osad)		-3 783 861	-20 000
Kinnisvarainvesteeringud		-13 592 774	-86 091 696
Materiaalne põhivara		-12 500 000	-389 784
Immateriaalne põhivara		-7 000	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKK		-46 303 662	-90 991 480
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Laenudega seotud tegevus		38 561 317	86 329 883
sh lühiajaliste laenude võtmine		0	3 000 000
lühiajaliste laenude tagastamine		-2 400 000	-600 000
pikaajaliste laenude võtmine		67 511 467	83 427 602
pikaajaliste laenude tagastamine		-29 640 150	-4 082 116
lühiajaline laen emettevõttelt		18 500 000	9 020 000
emettevõttelt võetud lühiajalise laenu tagastus		-15 410 000	-4 435 603
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOK		38 561 317	86 329 883
RAHA JA PANGAKONTODE MUUTUS			
Raha ja pangakontod 01.jaanuar		1 693 822	46 687
		91 263	44 576
Raha ja pangakontod 31.detsember		1 785 085	91 263



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

2007.a.					
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	KOKKU
Seisuga 31.12.2006	6 042 000	0	-1 118 497	84 743 071	89 666 574
Aruandeaasta kasum	0	0	84 138 871	-84 138 871	0
eelmiste perioodide jaotamata kasumiks					
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	604 200	0	-604 200	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	9 578 282	9 578 282
Seisuga 31.12.2007	6 042 000	604 200	83 020 375	9 578 282	99 244 857

*-Emaettevõtte konsolideerimata aruandes toodud aruandeaasta kasum erineb kontserni aruandeaasta kasumist sidusettevõtete Turu Ärimaja OÜ ja Domoliuks UAB kapitaliosaluse meetodil kajastamisest tekkinud kahjumi 1 383 262 krooni võrra.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

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

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	83 020 375
Aruandeaasta kasum	8 195 020
Jaotamiskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007	91 215 395

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks
alljärgnevalt:

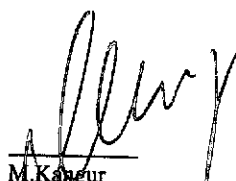
Kohustusliku reservkapitali moodustamiseks	0
Aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumiks	8 195 020

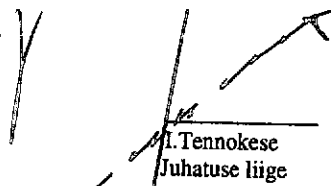
Dividendideks	0
---------------	---

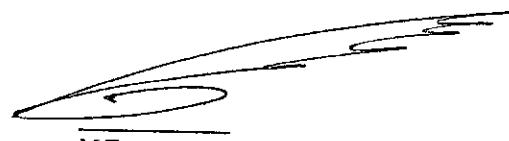
Jaotamiskõlbulik kasum pärast kasumi jaotist *	91 215 395
---	-------------------

* Lähtuvalt tulumaksuseaduse §4 on aastal 2009 osanikule maksimaalne võimalik väljamakstav dividendisumma 72 972 316 krooni ja selle summa täies mahus väljamaksmisel tekkiv tulumaksukohustus on 18 243 079 krooni.

Tallinnas 19.02.2008


M. Kangur
Juhatus liige


I. Tennokese
Juhatus liige

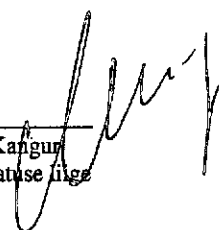

M. Tusov
Juhatus liige

Juhatuse ja osaniku esindaja allkirjad 2007.aasta majandusaasta aruandele

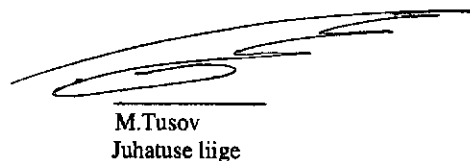
FER Kinnisvara OÜ 2007.aasta majandusaasta aruande on koostanud juhatus. Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest.

2007.aasta majandusaasta aruande kinnitas FER Kinnisvara OÜ osanike koosolek 29.märtsil 2008.

30.märtsil 2008.a Tallinnas


M.Kangur
Juhatuse liige

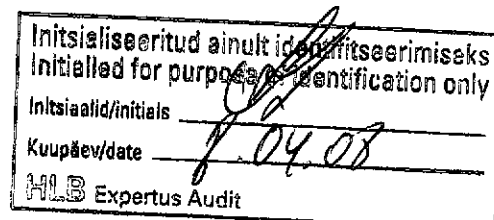

I.Jännokese
Juhatuse liige


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) juhatus liige



FER Kinnisvara OÜ osanike nimekiri seisuga 31.12.2007

Jrk.	Osaniku nimi	Osaluse suurus (%)
1	Catwees OÜ	100



Intidoneeritud ainult identiteetseerimiseks
Initialed for purpose of identification only
Initsiaalid/initials _____
Kuupäev/date <u>8.04.08</u>
Expertus Audit



Expertus Audit

Audiitorteenused, raamatupidamisteenused, finantskonsultatsioonid

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Fer Kinnisvara OÜ osanikele.

Oleme auditeerinud **Fer Kinnisvara OÜ** konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2007, 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 21 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt **Fer Kinnisvara OÜ** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 08. aprillil, 2008. a.

Arvo Lepik
Vannutatud audiitor.