

332225

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

18-05-2009

L-258
ANNE KOLDO

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2008

KONSOLIDEERITUD

MAJANDUSAASTA ALGUS
01.01.2008

MAJANDUSAASTA LÕPP
31.12.2008

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, 2009

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
FER Kinnisvara OÜ raamatupidamisbilanss (konsolideeritud)	5
FER Kinnisvara OÜ kasumiaruanne skeem 2 (konsolideeritud)	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	12-13
LISA 8. Kinnisvarainvesteeringud	13
LISA 9. Võlakohustused, mitmesugused võlad, pikaajalised võlakohustused	14
LISA 10. Võlad tarnijatele	14
LISA 11. Maksuvõlad	14
LISA 12. Viitvõlad	14
LISA 13. Müügitulu geograafiliste piirkondade ja tegevusalade lõikes	14
LISA 14. Muud äritulud	15
LISA 15. Muud ärikulud	15
LISA 16. Finantstulud ja -kulud	15
LISA 17. Tehingud seotud osapooltega	15-16
Lisainformatsioon emaettevõtte kohta	17-20
Kasumi jaotamise ettepanek	21
Juhatuse ja osaniku esindaja allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele	22
FER Kinnisvara OÜ osanike nimekiri seisuga 31.12.2008	23
Müügitulu EMTAK koodide lõikes	24
Audiitori järeldusotsus	

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>31.03.09</u> Kuupäev/date <u>31.03.09</u> HLB Expertus Audit
--

Tegevusaruanne

FER Kinnisvara OÜ on asutatud 2004.aasta aprillis Eesti juriidilise isiku poolt. FER Kinnisvara OÜ tegevusaladeks on kinnisvaratehingud, kinnisvara haldamine, arendamine, hooldamine ja rentimine ning investeeringute juhtimine. 2004.aasta detsembris omandas ettevõtte 100% -lise osaluse osahing Catwees. Osahing Catwees on Tallinnas, Tartus ja Pärnus tegutsev uute ja kasutatud sõidukite müügi, hoolduse ja garantiiremondiga tegelev ettevõte.

2008.aasta veebruaris lõpetati Hnsapank AS soovil Pärnu mnt.139 asuvasse büroohoonesse rajatud söökla ehitustööd ning anti ruumid üürniku kasutusse. 2008.aastal ehitati üürnik Catwees OÜ soovil üürniku kasutuses olevasse automüügisalongi vahelagi. Investeeringute tulemusel suurenes büroohoones väljaüritav pind 763 m2 võrra.

2008.aastal jätkas FER Kinnisvara OÜ sidusettevõtte Turu Ärimaja OÜ (põhikirjalisteks tegevusaladeks kinnisvara ost-müük, kinnisvaraarendus, ruumide üürimine jms. kinnisvaraala tegevus) kinnisvaraarendust Tartus aadressil Sõbra 54, kus rajamisel on büroohoone. Bilansipäeva seisuga oli sidusettevõtte bilansis materiaalse põhivarana kajastatav investeeringu kogumaksumus 167 045 497 krooni. Hoone valminud osas alustati 2008.aasta lõpus üüriteenuse osutamist.

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. kinnisvaraala tegevus) osa. Finantsinvesteering tehti eesmärgiga rajada büroohoone Vilniuses. 2008.aastal valmis hoone eskiisprojekt ja hoone juurdepääsuteede liikluskorralduse kava. 2008.aasta augustis väljastas Viniuse linnavalitsus hoonetele ehitusloa.

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.

2008. aastal tegi FER Kinnisvara OÜ investeeringuid materiaalsesse põhivarasse summas 3 121 165 krooni, millest 3 021 165 krooni oli seotud kinnisvarainvesteeringu parendamisega seotud ehitustöödega ning 100 000 krooni moodustas investeering kontorimööblisse. Seoses kinnisvarainvesteeringu parendamisega seotud tööde lõppemisega võeti varasematel ja aruandeaastal tehtud kapitaliseeritud väljaminekud arvele kinnisvarainvesteeringuna kogusummas 15 613 939 krooni.

Bilansipäeva seisuga oli FER Kinnisvara OÜ kontserni võlakordaja (võõrkapitali suhe koguvaras) 65%, solidsuskordaja (omakapitali suhe koguvaras) 35%, varade puhasrentaablus (puhaskasumi suhe keskmisesse koguvaras) 2,8%, käibe puhasrentaablus (puhaskasumi suhe müügitulusesse) 37% ja likviidsuskordaja (käibevara suhe lühiajalistesse kohustustesse) 1,36. Kontserni 2008.aasta EBITDA oli 19 139 920 krooni.

2008.aastal lõpu seisuga oli FER Kinnisvara OÜ juhatuse liikmete arv 3 ning 2008.aastal neile tasu ei makstud. 2008. aasta lõpu seisuga oli FER Kinnisvara OÜ töötajate arv 1 ning talle arvestatud töötasu brutosummas oli 120 000 krooni.

Tallinnas, 03.03.2009

M. Kangur
Juhatuse liige

A. Tennokese
Juhatuse liige

M. Tusov
Juhatuse liige

Initsialiseeritud ainult identiteetseerimiseks Initialled for purpose of identification only	
Initsiaalid/initiale	<u>31.03.09</u>
Kuupäev/date	<u>31.03.09</u>
HLB Expertus Audit	

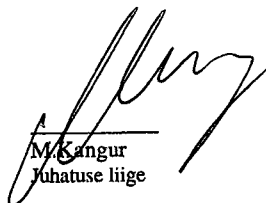
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

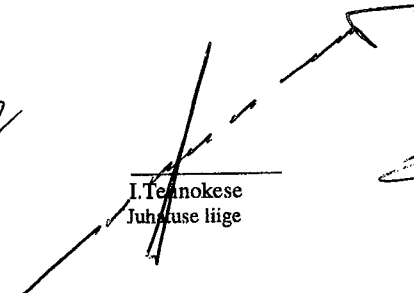
JUHATUSE DEKLARATSIOON

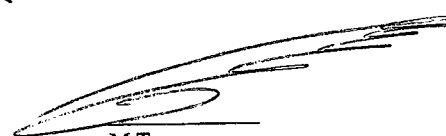
FER Kinnisvara OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu ja tema tütarettevõtte FER Nekustamie Ipasumi SIA ning sidusettevõtete Domoliuks UAB ja Turu Ärimaja OÜ vara, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse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

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti Vabariigis kehtivat raamatupidamise seadust ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning Raamatupidamise Toimkonna juhendeid;
- raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutanud sündmused ja asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 28.02.2009 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, 03.03.2009


M. Kangur
Juhatus liige


I. Teanokese
Juhatus liige


M. Tusov
Juhatus liige

BILANSS (konsolideeritud)

AKTIVA				
(Kroonides)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2007
KÄIBEVARA				
			(korrigeeritud)	
Raha ja pangakontod	1	89 824	1 829 263	1 829 263
Nõuded ostjate vastu	2	1 062 805	1 150 222	1 150 222
Mitmesugused nõuded	3	36 488 000	21 108 191	20 865 850
Viitlaekumised	4	224 371	21 010	263 351
Ettemaksed	5	44 701	260 727	260 727
KÄIBEVARA KOKKU		37 909 701	24 369 413	24 369 413
PÕHIVARA				
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	431 284	2 420 599	2 420 599
Materiaalne põhivara	7	170 245	13 798 499	13 798 499
Kinnisvarainvesteeringud	7	263 113 939	247 500 000	247 500 000
PÕHIVARA KOKKU		263 715 468	263 719 098	263 719 098
AKTIVA KOKKU		301 625 169	288 088 511	288 088 511
PASSIVA				
(Kroonides)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2007
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED				
			(Korrigeeritud)	
Võlakohustused	8	5 918 091	5 641 256	5 641 256
Võlad tarnijatele	9	663 964	2 746 492	2 746 492
Mitmesugused võlad	8	20 930 000	9 300 000	9 300 000
Maksuvõlad	10	299 467	5 577	5 577
Viitvõlad	11	40 942	27 612	27 612
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		27 852 464	17 720 937	17 720 937
PIKAAJALISED KOHUSTUSED				
Pikaajalised võlakohustused	8	167 582 357	172 505 979	172 505 979
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		167 582 357	172 505 979	172 505 979
OMAKAPITAL				
Osakapital	OKMA	6 042 000	6 042 000	6 042 000
Kohustuslik reservkapital	OKMA	604 200	604 200	604 200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	OKMA	91 215 396	83 020 375	83 020 375
Aruandeaasta kasum	OKMA	8 328 752	8 195 020	8 195 020
OMAKAPITAL KOKKU		106 190 348	97 861 595	97 861 595
PASSIVA KOKKU		301 625 169	288 088 511	288 088 511

OKMA- omakapitali muutuste aruanne

Initsialiseeritud ainult identiteetseerimiseks Initialed for purpose of identification only Initsiaalid/initials <u> </u> Kuupäev/date <u> </u>	
--	---

KASUMIARUANNE SKHEEM 2 (konsolideeritud)

(Kroonides)	Lisa	2008.a	2007.a
Müügitulu	12	22 590 962	20 276 617
Müüdnud kaupade, teenuste kulu		2 432 944	2 272 713
BRUTOKASUM		20 158 018	18 003 904
Üldhalduskulud		1 023 236	383 722
Muud äritulud	13	277	0
Muud ärikulud	14	130 619	470 893
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		19 004 440	17 149 289
FINANTSTULUD JA -KULUD			
Intressitulud	15	1 647 665	688 166
Intressikulud	15	10 274 038	8 259 173
Kap.osaluse meetodil arvestatud kahjum	6,15	2 049 315	1 383 262
FINANTSTULUD JA -KULUD KOKKU		-10 675 688	-8 954 269
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		8 328 752	8 195 020
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		8 328 752	8 195 020

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for purpose of identification only

Initsiaalid/initials

Kuupäev/date

HLB Expertus Audit

RAHAVOOGUDE ARUANNE KAUDSEL MEETODIL (konsolideeritud)

(Kroonides)	Lisa	2007.a	2007.a	2007.a
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			(Korrigeeritud)	
PUHASKASUM		8 328 752	8 195 020	8 195 020
KORRIGEERIMISED +/-				
Amortisatsioon	7	135 480	136 924	136 924
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	2	609 377	0	0
Kapitaliosaluse meetodil arvestud kahjum	6	2 049 315	1 383 262	1 383 262
Puhkusereservi arvestus		13 330	13 330	0
Arvestatud intressitulu	7	-1 647 665	-688 166	0
Arvestatud intress kohustustelt		10 274 038	8 259 173	8 259 173
KORRIGEERIMISED KOKKU		11 433 875	9 104 523	9 779 359
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE MUUTUS				
Äritegevusega seotud nõuete muutus				
sh.ostjatelt laekumata arved	2	-521 960	-563 819	-563 819
muud viitlaekumised	4	0	12 652	-229 689
ettemakstud kulude ja maksude ettemaksete muutus		216 026	-210 947	-210 947
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE MUUTUS KOKKU		-305 934	-762 114	-1 004 455
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE MUUTUS				
Võlgnevused tarnijatele	9	-2 082 526	925 048	925 048
Maksuvõlad	10	293 890	-212 962	-212 962
Viitvõlad	11	0	0	13 330
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE MUUTUS KOKKU		-1 788 636	712 086	725 416
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		7 394 019	8 990 342	9 436 167
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST				
Sidusettevõttele antud laenud	3	-12 553 567	-24 884 510	-24 884 510
Sidusettevõtte tagastatud laenud		0	12 008 661	12 008 661
Välja antud lühiajalised laenud		-9 000 000	-21 200 000	-21 200 000
Välja antud lühiajaliste laenude tagastamine		7 600 000	17 700 000	17 700 000
Pikaajalised finantsinvesteeringud (tütarettevõtte osad)		0	0	-44 178
Pikaajalised finantsinvesteeringud (sidusettevõtte osad)	6	-60 000	-3 783 861	-3 783 861
Saadud intress		18 062	445 825	0
Kinnisvarainvesteeringud	7	-2 021 165	-12 500 000	-12 500 000
Materiaalne põhivara	7	-100 000	-13 592 774	-13 592 774
Immateriaalne põhivara		0	-7 000	-7 000
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST K		-16 116 670	-45 813 659	-46 303 662
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST				
Laenudega seotud tegevus	8	6 983 212	38 561 317	38 561 317
lühiajaliste laenude tagastamine		0	-2 400 000	-2 400 000
pikaajaliste laenude võtmine		978 533	67 511 467	67 511 467
pikaajaliste laenude tagastamine		-5 625 321	-29 640 150	-29 640 150
lühiajaline laen emaeettevõttelt		13 255 000	18 500 000	18 500 000
emaeettevõttelt võetud lühiajalise laenu tagastus		-1 625 000	-15 410 000	-15 410 000
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST K		6 983 212	38 561 317	38 561 317
RAHA JA PANGAKONTODE MUUTUS		-1 739 439	1 738 000	1 693 822
Raha ja pangakontod 01.jaanuar		1 829 263	91 263	91 263
Raha ja pangakontod 31.detsember		89 824	1 829 263	1 785 085

Initialiseeritud ainult identiteetseerimiseks
Initialled for purpose of identification only

Intsiaalid/Initials

Kuupäev/date

HLB Expertus Audit

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, sisseseade	20-33%	3-5 aastat

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

Võlakohustused (lühiajalised kohustused) Saadud laenud on kajastatud bilansis lähtuvalt Raamatupidamise Toimikonna 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 Toimikonna 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 "Võlakohustuste" kirjel.

Bilansipäeva järgsed sündmused Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aruande koostamise perioodi lõpptähtaaja 28.02.2009 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. Bilansivälise vara on äriühingu valduses olev temale mittekuuluv vara.

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks
Initialed for purpose of identification only

Initialed/Initials

Kuupäev/date

HLB Expertus Audit

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

FER Kinnisvara OÜ 2008. 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 kaudsel meetodil.

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

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

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

Ettemaksed Ettemaksetena kajastatakse ettemakstud tulevaste perioodide kulusid ning maksude ettemakseid.

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

Pikaajalised finantsinvesteeringud Pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud bilansis lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile "Finantsinstrumendid". Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse on kajastatud õiglases väärtuses. Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna või kõrgema juhtorgani liikmetest. Täiendavaid sissemakseid tütarettevõtte aktsia- või osakapitali, mis on 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

FER Kinnisvara OÜ majandusaasta aruanne 2008

9

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for purpose of identification only

Initialed/initials

Kuupäev/date

HLB Expertus Audit

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (KONSOLIDEERITUD)

2008.a.

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	KOKKU
Seisuga 31.12.2007	6 042 000	604 200	83 020 375	8 195 020	97 861 595
Aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumiks	0	0	8 195 020	-8 195 020	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	8 328 752	8 328 752
Seisuga 31.12.2008	6 042 000	604 200	91 215 396	8 328 752	106 190 348

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (KONSOLIDEERITUD)

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for purpose of identification only

Intsiaalid/Initials

Kuupäev/date

HLB Expertus Audit

LISA 1 Raha ja pangakontod

Vara liik	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	41 841	41 841
Pangakontod	47 983	1 787 422
KOKKU	89 824	1 829 263

LISA 2 Nõuded ostjate vastu

Vara liik	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	1 073 425	1 150 222
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 620	0
KOKKU	1 062 805	1 150 222

Majandusaasta aruande kostamise ajal kuulutati välja üüri BREC Kinnisvara AS pankrot. Sellega seoses tunnustati ebatõenäoliselt laekuvaks ettevõtte poolt tasumata arved summas 598 757 krooni. Nõuded esitati pankrotihaldurile ning kanti bilansist välja. Lisaks tunnustati ebatõenäoliselt laekuvaks BREC Kinnisvara AS juhatuse liikme kontrolli all oleva ettevõtte Taevafoto OÜ tasumata arved summas 10 620 krooni. Nimetatud võlgnevus kajastub bilansipäeva seisuga bilanskirjel "nõuded ostjate vastu" ja "ebatõenäoliselt laekuvad nõuded".

LISA 3 Mitmesugused nõuded

Deebitor	Võla-kohustuse jääk seisuga 31.12.2007	Võla-kohustuse jääk seisuga 31.12.2008	2009.a.tagastav osa	Intress	Arvestatud (laekumata) intress	Nõude lõpptähtaeg	Kommentaar
Domoliuks UAB (sidusettevõtte)	9 380 350	15 633 917	15 633 917	6%	901 050	2009.a	Investeeringud
Turu Ärimaja OÜ (sidusettevõtte)	7 985 500	14 285 500	14 285 500	5%	767 533	2009.a	Käibevahendite laen
Territon OÜ	3 500 000	0	0	5%	0		Käibevahendite laen
Asratem OÜ	0	4 900 000	4 900 000	5%	Lisa 4	2009.a.	Käibevahendite laen
KOKKU	20 865 850	34 819 417	34 819 417		1 668 583	KOKKU	36 488 000

LISA 4 Viitlaekumised

	31.12.2008	31.12.2007
Nõude liik	Viitlaekumise summa	Viitlaekumise summa
Arvestatud (laekumata) intress kontserniväliselt laenudelt	203 361	0
Kahjunõue seoses ebakvaliteetse tööga	21 010	21 010
KOKKU	224 371	21 010

LISA 5 Ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007	Kommentaar
Nõude liik	Ettemakse summa	Ettemakse summa	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31 139	10 578	Maamaksu ettemaks
Ettemakstud kulud	0	204 949	Enamaksstud käibemaks
	13 562	45 200	Ettemakstud kindlustused jm.kulud
KOKKU	44 701	260 727	

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for purpose of identification only

Initialid/initials

Kuupäev/date

HLB Expertus Audit

LISA 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Investeering	Summa	Summa
Turu Ärimaja OÜ üks osa nimiväärtusega 80 000 krooni	0 *	0
Domoliuks UAB osa nimiväärtusega 835 000 LTL	431 284 **	2 420 599
FER Nekustami Ipasumi SIA osa nimiväärtusega 2000 LAT	0 ***	0
KOKKU	431 284	2 420 599
* Seisuga 31.12.2008 ületab FER Kinnisvara OÜ (investeeriija) osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava Turu Ärimaja OÜ (investeeringuobjekti) kahjumis investeeringuobjekti bilansilist väärtust. Bilansiväliselt arvestatav kahjum on 346 841 krooni		
** Seisuga 31.12.2008 on FER Kinnisvara OÜ (investeeriija) osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava Domoliuks UAB (investeeringuobjekti) kahjumis 3 352 577 krooni		
*** Konsolideerimisel elimineeritud investeering FER Nekustami Ipasumi SIA-sse. Investeeringu soetusmaksumus 44 178 krooni. Investeeringuobjekti kahjum aruandeaastal oli 551 krooni.		

LISA 7 Materiaalne põhivara

2008.a.	Kinnisvara- investeering	Inventar, sisseseade	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Lõpetamata ehitused	Põhivara bilansiline maksumus
Lõppjääk 31.12.2007 (jääkmaksumuses)	247 500 000	205 725	1 000 000	12 592 774	261 298 499
Teostatud ehitus- ja järelvalvetööd (autosalongi vahekorras, söökla, vaheseina ümbertöötamine)	0	0	0	2 021 165	2 021 165
Ettemakse arvelt ehitustööde eest tasumine	0	0	-1 000 000	1 000 000	0
Valminud tööde kinnisvarainvesteeringuna arvelevõtt	15 613 939	0	0	-15 613 939	0
Inventari, sisseseade soetamine	0	100 000	0	0	100 000
Majandusaasta kulum	X	-135 480	0	0	-135 480
Lõppjääk 31.12.2008 (soetusmaksumuses)	263 113 939	489 784	0	0	263 603 723
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	-319 539	0	0	-319 539
Lõppjääk 31.12.2008 (jääkmaksumuses)	263 113 939	170 245	0	0	263 284 184

2008.aastal teostati Hansapank AS soovil rajatava söökla ehitamisel töid summas 1 274 773 krooni (sh. ehitustööd summas 596 773 krooni ja tehti muid ehitusega seotud kapitaliseeritavaid kulutusi summas 678 000 krooni). Söökla ehituse lõppmaksumuseks koos projekti üldkuludega kujunes 13 867 547 krooni.

2008.aasta jaanuarist kuni aprillini ehitati üüri Catwees OÜ soovil nende kasutuse olevasse autosalongi vahekorras. Tööde maksumuseks kujunes 1 603 088 krooni.

2008.aasta oktoobris muudeti kokkuleppel üüri TLS Grupi OÜ ning IT Grupp AS vahelise seina asukohta. Tööde maksumuseks kujunes 143 304 krooni, mille tasub IT Grupp AS suurendatud üürimaksete läbi.

Kõikide nimetatud ehitustööde tulemusena suurenes büroohoones väljajäetav pind või suurenesid üürimaksed, mistõttu kajastati nimetatud tööd teostamise ajal materiaalse põhivarana ("lõpetamata ehitus") ja tööde valmimisel bilansis kinnisvarainvesteeringu suurenemisenä. Kõikide märgitud ehitustööde teostajaks oli Sherman OÜ, kelle poolt tööde eest esitatud arved tasaarveldati 2007.aastal teostatud ettemaksu 1 000 000 krooni osas.

Hansapank AS-ga sõlmitud üürilepingust tulenevalt on üürileandja FER Kinnisvara OÜ kohustus soetada ja anda üüri kasutusse kööginurgad ja garderoobid. Nimetatud põhivarad soetati summas 389 784 krooni 2006.aasta juulis ja amortiseeritakse lineaarselt kolme aasta jooksul. 2008. aastal arvestati nimetatud põhivarade amortisatsiooni summas 129 924 krooni. 2008.aasta novembris võõrandas BREC Kinnisvara AS FER Kinnisvara OÜ-le võlgnevuse katteks nende kasutuses olnud ruumides asunud büroomööbli maksumusega 100 000 krooni. Nimetatud põhivara amortiseeritakse lineaarselt kolme aasta jooksul. 2008. aastal arvestati nimetatud põhivarade amortisatsiooni summas 5556 krooni.

FER Kinnisvara OÜ majandusaasta aruanne 2008

12

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

LISA 14 Muud äritulud

Muu äritulu liik	2008.a.	2007.a.
Kauba müük (põhitegevusega mitteseotud)	277	0
KOKKU	277	0

LISA 15 Muud ärikulud

Muu ärikulu liik	2008.a.	2007.a.
Riigilõivud	50	69 048
Maamaksu kulud	103 996	40 726
Lepingulised trahvikulud	0	125
Kahjum valuutakursi muutusest	18 748	78 422
Notaritasud	707	179 072
Lepingutasud	0	103 500
Saastetasud (katlamaja)	7 118	0
KOKKU	130 619	470 893

LISA 16 Finantstulud ja -kulud

Finantstulu liik	2008.a.	2007.a.
Intressitulu	1 379	6 841
arvelduskontodelt		
Arvestatud intressitulu	220 044	44 045
kontsernivälistelt laenudelt		
Arvestatud intressitulu	1 426 242	637 280
kontsernisestelt laenudelt		
Arvestatud intressikulu	10 274 038	8 259 173
kontsernivälistelt laenudelt		
Kap.osaluse meetodil	2 049 315	1 383 262
arvestatud kahjum		
sh. Turu ÄM OÜ	60 000	20 000
Domoliuks UAB	1 989 315	1 363 262

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	13 255 000
Emaettevõttele lühiajalise laenu tagastamine	Võlad emaettevõttele	Lühiajalised nõuded tütarettevõttele	1 625 000
Üüri ja parklate renditeenuse osutamine emaettevõttele	Ostjad-Catwees OÜ Üüritulu	Tarnijad-FER Kinnisvara Üürikulu	6 992 472
Soojusenergia müük emaettevõttele	Ostjad-Catwees OÜ Sooja müük	Tarnijad-FER Kinnisvara Küttekulu	437 375
Kommunaalteenuste vahendamine	Ostjad-Catwees OÜ Kommunaalkulud (kreedit)	Tarnijad-FER Kinnisvara Kommunaalkulud	870 879

Tehingud sidusettevõtetega (Turu Ärimaja OÜ, Domoliuks UAB)

Tehingud sidusettevõttele (Turu Ärimaja OÜ, Demokraatlik Ühisus)		Tehingu summa
Tehing	Bilansikirjed, kasumiaruande, rahavoogude read	
	Emaettevõtte (FER Kinnisvara OÜ)	Sidusettevõtte (Turu Ärimaja OÜ)
Sidusettevõttele lühiajalise laenu andmine	Lühiajalised nõuded sidusettevõttele	Võlad emaettevõttele
		6 300 000
Sidusettevõttele antud laenude intressiarvestus	Lühiajalised nõuded sidusettevõttele (viitelaekumised)	Intressivõlad
		525 192

FER Kinnisvara OÜ majandusaasta aruanne 2008

15
 Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for purpose of identification only
 Initsiaalid/initials _____
 Kuupäev/date 31.07.09
 HLB Expertus Audit

LISA 9 Võlakohustused, mitmesugused võlad, pikaajalised võlakohustused

2008.a. Kreeditor	Võla- kohustuse jääk	2009.a. tagastatav osa	Intress	Nõude lõpp- tähtaeg	Limii- laenu täissumma	Kommentaar
1 Hansapank AS	141 502 066	4 613 706	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
2 Hansapank AS	8 009 944	611 671	Euribor +1,5%	2012.a.	9 000 000	Laen Pärnu kinnistu Ehitajate tee 2 soetamiseks Tagatised: Hüpoteek kinnistule Ehitajate tee 2 Pärnu
3 Hansapank AS	23 988 438	692 714	Euribor +1,3%	2011.a.	25 000 000	Laen investeringute finantseerimiseks Tagatised: Hüpoteek kinnistutele Pärnu mnt.139,Kohila 6 ja Kohila 8
4 Catwees OÜ	20 930 000	20 930 000	0%	2009.a	30 000 000	Käibevahendite finantseerimine. Sõbra 54 projekti finantseerimine
KOKKU	194 430 448	26 848 091	X	X	203 447 651	X

LISA 10 Võlad tarnijatele

Võla liik	31.12.2008*	31.12.2007**
Tarnijad	663 964	2 746 492

*Võlgnevused tarnijatele detsembris 2008 osutatud kommunaal- ning haldusteenuste eest

** Sisaldab võlgnevust Sherman OÜ-le summas 2 354 873 kinnisvarainvesteeringu parendamisega seotud ehitustööde eest.

LISA 11 Maksuvõlad

Maksuvõla liik	31.12.2008	31.12.2007
Käibemaksu võlg	293 990	0
Sotsiaalmaksu võlg	3 300	3 300
Üksikisku tulumaks	2 087	2 087
Töötuskindlustusmaksed	90	90
KOKKU	299 467	5 577

LISA 12 Viitvõlad

Viitvõla liik	31.12.2008	31.12.2007
Palgavõlg koos sots.maksu ja töötuskindlustusmaksuga	13 330	13 330
Puhkusereserv koos sots.maksu ja töötuskindlustusmaksuga	27 612	14 282
KOKKU	40 942	27 612

LISA 13 Müügitulu geograafiliste piirkondade ja tegevusalade lõikes

2008.a			
Riik	Müügitulu KOKKU	Üüritud	Tulu soojusenergia müügist
Eesti Vabariik	22 590 962	21 414 025	1 176 937

2007.a			
Riik	Müügitulu KOKKU	Üüritud	Tulu soojusenergia müügist
Eesti Vabariik	20 276 617	19 507 240	769 377

FER Kinnisvara OÜ majandusaasta aruanne 2008

14

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for purpose of identification only
Initsiaalid/initials
Kuupäev/date
HLB Expertise Andis

LISA 7 Materiaalne põhivara

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 eksperthinnangust 26.11.2006 määrati kinnistu müügihinnaks turuväärtus 12 500 000 krooni. Alates 01.02.2007 tegutseb autokeskuses üürikuna emaeetvõtte Catwees OÜ. Üüri summa 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 eesmärg-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 üürik üürimaksete tasumist pärast söökla üüriku käsutusse andmist.

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

Hansapank AS-ga sõlmitud üürilepingust tulenevalt on üürileandja FER Kinnisvara OÜ kohustus soetada ja anda üürikule 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.

LISA 8 Kinnisvarainvesteeringud

Vara liik	2008	2007
Teenitud renditulu	21 414 025	19 507 240
Kinnisvarainvesteeringute halduskulu	1 295 245	1 554 124
Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt	20 118 780	17 953 116
2008.a.	Pärnu mnt.139 büroohoone	Ehitajate tee 2 autokeskus
Lõppjääk 31.12.2007 (jääkmaksumuses)	235 000 000	12 500 000
Valminud tööde kinnisvarainvesteeringuna arvelevõtt	15 613 939	0
Lõppjääk 31.12.2008 (soetusmaksumuses)	250 613 939	12 500 000
		KOKKU
		247 500 000
		15 613 939
		263 113 939

Detsembris 2008 telliti Kaanon Kinnisvara AS-lt hindamine Pärnu mnt.139 büroohoone turuväärtuse määramiseks. Hinnangu järgi on hoone maksumus ca. 250 000 000 krooni, mis võrdub ligikaudu hoone bilansilise maksumusega. Juhtkonna hinnangul puudus vajadus Pärnus aadressil Ehitajate tee 2 asuva autokeskuse turuväärtuse hindamisteenuse tellimiseks ja objekt kajastatakse bilansis soetus-maksumuses 12 500 000 krooni.

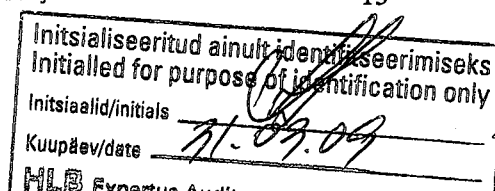
2007.a.	Pärnu mnt.139 büroohoone	Ehitajate tee 2 autokeskus	KOKKU
Lõppjääk 31.12.2006 (jääkmaksumuses)	235 000 000	0	235 000 000
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	0	12 500 000	12 500 000
Lõppjääk 31.12.2007 (soetusmaksumuses)	235 000 000	12 500 000	247 500 000

Kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks alljärgnevalt (Lisa 9):

- Pärnu mnt.139 büroohoone- laenukohustused 1 ja 3
- Ehitajate tee 2 autokeskus – laenukohustus 2

FER Kinnisvara OÜ majandusaasta aruanne 2008

13



Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

BILANSS

AKTIVA

(Kroonides)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2007
KÄIBEVARA		(Korrigeeritud)		
Raha ja pangakontod		46 197	1 785 085	1 785 085
Nõuded ostjate vastu		1 062 805	1 150 222	1 150 222
Mitmesugused nõuded		36 488 000	21 108 191	20 865 850
Viitlaekumised		224 371	21 010	263 351
Ettemaksed		44 701	260 727	260 727

KÄIBEVARA KOKKU		37 866 074	24 325 235	24 325 235
------------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------

PÕHIVARA

Pikaajalised finantsinvesteeringud		3 908 039	3 848 039	3 848 039
Materiaalne põhivara		170 245	13 798 499	13 798 499
Kinnisvarainvesteeringud		263 113 939	247 500 000	247 500 000

PÕHIVARA KOKKU		267 192 223	265 146 538	265 146 538
-----------------------	--	--------------------	--------------------	--------------------

AKTIVA KOKKU		305 058 297	289 471 773	289 471 773
---------------------	--	--------------------	--------------------	--------------------

PASSIVA

(Kroonides)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2007
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		(Korrigeeritud)		
Võlakohustused		5 918 091	5 641 256	5 641 256
Võlad tarnijatele		663 964	2 746 492	2 746 492
Mitmesugused võlad		20 930 000	9 300 000	9 300 000
Maksuvõlad		299 467	5 577	5 577
Viitvõlad		40 942	27 612	27 612

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		27 852 464	17 720 937	17 720 937
--------------------------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused		167 582 357	172 505 979	172 505 979
-----------------------------	--	-------------	-------------	-------------

PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		167 582 357	172 505 979	172 505 979
--------------------------------------	--	--------------------	--------------------	--------------------

OMAKAPITAL

Osakapital	OKMA	6 042 000	6 042 000	6 042 000
Kohustuslik reservkapital	OKMA	604 200	604 200	604 200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	OKMA	92 598 658	83 020 375	83 020 375
Aruandeaasta kasum	OKMA	10 378 618	9 578 282	9 578 282

OMAKAPITAL KOKKU		109 623 476	99 244 857	99 244 857
-------------------------	--	--------------------	-------------------	-------------------

PASSIVA KOKKU		305 058 297	289 471 773	289 471 773
----------------------	--	--------------------	--------------------	--------------------

FER Kinnisvara OÜ majandusaasta aruanne 2008

17

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for purpose of identification only

Initsiaalid/initials _____

Kuupäev/date 31.03.09

HLB Expertus Audit

KASUMIARUANNE SKEEM 2

(Kroonides)	Lisa	2008.a	2007.a
Müügitulu		22 590 962	20 276 617
Müüdud kaupade, teenuste kulu		2 432 944	2 272 713
BRUTOKASUM		20 158 018	18 003 904
Üldhalduskulud		1 022 648	383 722
Muud äritulud		277	0
Muud ärikulud		130 619	470 893
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		19 005 028	17 149 289
FINANTSTULUD JA -KULUD			
Intressitulud		1 647 628	688 166
Intressikulud		10 274 038	8 259 173
FINANTSTULUD JA -KULUD KOKKU		-8 626 410	-7 571 007
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		10 378 618	9 578 282
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		10 378 618	9 578 282

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for purpose of identification only Initsiaalid/initials _____ Kuupäev/date <u>31.03.09</u> ERM Audit
--

RAHAVOOGUDE ARUANNE KAUDSEL MEETODIL

(Kroonides)	Lisa	2008.a	2007.a	2007.a
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		(Korrigeeritud)		
PUHASKASUM		10 378 618	9 578 282	9 578 282
KORRIGEERIMISED +/-				
Amortisatsioon		135 480	136 924	136 924
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu		609 377	0	0
Puhkusereservi arvestus		13 330	13 330	0
Arvestatud intressitulu		-1 647 628	-688 166	0
Arvestatud intress kohustustelt		10 274 038	8 259 173	8 259 173
KORRIGEERIMISED KOKKU		9 384 597	7 721 261	8 396 097
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE MUUTUS				
sh. ostjate laekumata arved		-521 960	-563 819	-563 819
muud viitlaekumised		0	12 652	-229 689
ettemakstud kulude ja maksude ettemaksete muutus		216 026	-210 947	-210 947
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE MUUTUS KOKKU		-305 934	-762 114	-1 004 455
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE MUUTUS				
Võlgnevused tarnijatele		-2 082 526	925 048	925 048
Maksuvõlad		293 890	-212 962	-212 962
Viitvõlad		0	0	13 330
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE MUUTUS KOKKU		-1 788 636	712 086	725 416
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		7 394 607	8 990 342	9 436 167
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST				
Sidusettevõttele antud laenud		-12 553 567	-24 884 510	-24 884 510
Sidusettevõtte tagastatud laenud		0	12 008 661	12 008 661
Välja antud lühiajalised laenud		-9 000 000	-21 200 000	-21 200 000
Välja antud lühiajaliste laenude tagastamine		7 600 000	17 700 000	17 700 000
Pikaajalised finantsinvesteeringud (tüürettevõtte osad)		0	-44 178	-44 178
Pikaajalised finantsinvesteeringud (sidusettevõtte osad)		-60 000	-3 783 861	-3 783 861
Saadud intress		18 025	445 825	0
Kinnisvarainvesteeringud		-2 021 165	-13 592 774	-13 592 774
Materiaalne põhivara		-100 000	-12 500 000	-12 500 000
Immateriaalne põhivara		0	-7 000	-7 000
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		-16 116 707	-45 857 837	-46 303 662
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST				
Laenudega seotud tegevus		6 983 212	38 561 317	38 561 317
lühiajaliste laenude tagastamine		0	-2 400 000	-2 400 000
pikaajaliste laenude võtmine		978 533	67 511 467	67 511 467
pikaajaliste laenude tagastamine		-5 625 321	-29 640 150	-29 640 150
lühiajaline laen emettevõttelt		13 255 000	18 500 000	18 500 000
emettevõttelt võetud lühiajalise laenu tagastus		-1 625 000	-15 410 000	-15 410 000
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSES		6 983 212	38 561 317	38 561 317
RAHA JA PANGAKONTODE MUUTUS				
Raha ja pangakontod 01.jaanuar		1 785 085	91 263	91 263
Raha ja pangakontod 31.detsember		46 197	1 785 085	1 785 085

FER Kinnisvara OÜ majandusaasta aruanne 2008

19
 Initsialiseeritud ainult identifikatsiooniks
 Initialed for purpose of identification only
 Initsiaalid/initials _____
 Kuupäev/date 31.09.09
 HLB Expertus Audit

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	2008.a.				
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum**	Aruandeaasta kasum*	KOKKU
Seisuga 31.12.2007	6 042 000	604 200	83 020 375	9 578 282	99 244 857
Aruandeaasta kasum	0	0	9 578 282	-9 578 282	0
eelmiste perioodide jaotamata kasumiks					
Aruandeaasta kasum	0	0	0	10 378 618	10 378 618
Seisuga 31.12.2008	6 042 000	604 200	92 598 658	10 378 618	109 623 475

*-Emaettevõtte konsolideerimata aruandes toodud aruandeaasta kasum erineb kontserni aruandeaasta kasumist tütarettevõtte FER Nekustamie Ipasumi SIA ning sidusettevõtete Turu Ärimaja OÜ ja Domoliuks UAB kapitaliosaluse meetodil tekkinud kahjumi 2 049 866 võrra.

** -Emaettevõtte konsolideerimata aruandes toodud eelmiste perioodide jaotamata kasum erineb kontserni aruandeaasta kasumist sidusettevõtete Turu Ärimaja OÜ ja Domoliuks UAB kapitaliosaluse meetodil varasematel perioodidel tekkinud kahjumi 1 383 262 võrra.

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.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	91 215 395
Aruandeaasta kasum	8 328 752
Jaotamiskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008	99 544 147

Juhatuse teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks
alljärgnevalt:

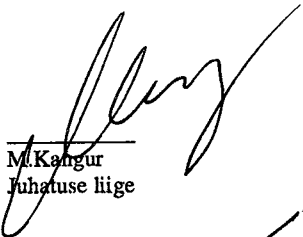
Aruandeaasta kasum eelmiste perioodide
jaotamata kasumiks 8 328 752

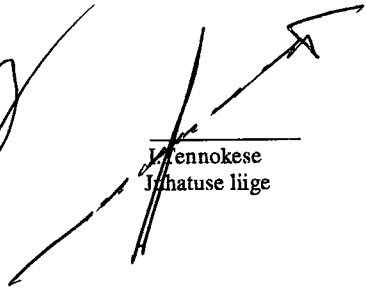
Dividendideks 0

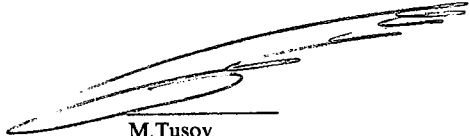
Jaotamiskõlbulik kasum pärast kasumijaotist *	99 544 147
--	-------------------

* Lähtuvalt tulumaksuseaduse §4 on aastal 2009 osanikule maksimaalne võimalik väljamakstav dividendisumma 78 639 876 krooni ja selle summa täies mahus väljamaksmisel tekkiv tulumaksukohustus on 20 904 271 krooni.

Tallinnas 03.03.2009


M. Kangur
Juhatuse liige


J. Kinnokese
Juhatuse liige


M. Tusov
Juhatuse liige

Juhatuses ja osaniku esindaja allkirjad 2008.aasta majandusaasta aruandele

FER Kinnisvara OÜ 2008.aasta majandusaasta aruande on koostanud juhatus. Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest.

2009.aasta majandusaasta aruande kinnitas FER Kinnisvara OÜ osanike koosolek 15.aprilli 2009

16.aprillil 2009.a Tallinnas

M. Kangur
Juhatuse liige

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) juhatusel liege

FER Kinnisvara OÜ osanike nimekiri seisuga 31.12.2008

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

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks
Initialed for purpose of identification only

Initialid/initials [signature]

Kuupäev/date 31.09.09

HLB Expertus Audit

Müügitulu EMTAK koodide lõikes

Riik	Müügitulu KOKKU	2008.a	
		Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (kood 68201 EMTAK 2008)	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused (kood 68329 EMTAK 2008)
Eesti Vabariik	22 590 962	21 414 025	1 176 937

FER Kinnisvara OÜ majandusaasta aruanne 2008

24

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for purpose of identification only

Initsiaalid/initials _____

Kuupäev/date 31.03.09

ERNERTUS 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 2008, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20 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 korrekse 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 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 31.märtsil. 2009. a.

Arvo Lepik
Vannutatud audiitor.