

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: osäühing FER KINNISVARA

registrikood: 11032658

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 139

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11317

telefon: +372 5036346

e-posti aadress: margus@kanpol.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 10 Materiaalne põhivara	16
Lisa 11 Laenukohustused	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	18
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 16 Müügitulu	19
Lisa 17 Muud äritulud	19
Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 19 Üldhalduskulud	20
Lisa 20 Tööjõukulud	20
Lisa 21 Muud ärikulud	20
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	21
Lisa 23 Seotud osapooled	21
Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva	22
Lisa 25 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25

Tegevusaruanne

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 osaühing Catwees. Osaühing Catwees on Tallinnas, Tartus ja Pärnus tegutsev uute ja kasutatud sõidukite müügi, hoolduse ja garantiiremondiga tegelev ettevõtte.

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

Bilansipäeva seisuga polnud FER Nekustamie Ipasumi SIA sisulist majandustegevust alustanud.

2013.aastal omandas FER Kinnisvara OÜ 100% osaluse Domoliuks UABs. Sellega järgnevalt lepitati finantseerimisasutusega kokku Domoliuks UAB poolt varasemalt kavandatud arenduse jaoks soetatud kinnistuga seotud laenude teenindamise tegevuskava. Juhtkonna hinnangul on nimetatud kinnistu baasil arendustegevuse taaskäivitamine lähiaastatel ebatõenäoline tulenevalt piisava nõudluse puudusest kavandatud mahus kinnisvaraarenduse järele antud piirkonnas.

2013.aastal tegeles FER Kinnisvara OÜ sidusettevõtte Turu Ärimaja OÜ (põhikirjalisteks tegevusaladeks kinnisvara ost-müük, kinnisvaraarendus, ruumide üürimine jms. kinnisvaraalane tegevus) Tartus aadressil Sõbra 54 asuvasse büroohoone üürnike leidmisega. Aastaruande koostamise päeval oli üürilepingutega kaetud ca 56% pindadest ning 2014.aastaks eesmärgiks on täituvuse suurenemine 60%-ni. Sellega seoses prognoositakse ka 2014.aastaks üüritulu mõningast suurenemist (2013.aastal suurenes üüritulu 2012.aastaga võrreldes 4%). Bilansipäeva seisuga oli sidusettevõtte bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatav investeeringu kogumaksumus 10 593 585EUR.

2010. aasta veebruaris osales FER Kinnisvara OÜ Järvevana Jaotusvõrk OÜ asutamises. Vastavalt asutamislepingule omandas FER Kinnisvara OÜ 10% asutatava osaühingu osakapitalist. OÜ Järvevana Jaotusvõrk põhitegevusalaks on elektrienergia jaotus (EMTAK 35131). 2013.aastal lõpu seisuga ei olnud Järvevana Jaotusvõrk OÜ planeeritud tegevust alustanud, kuna põhitegevusteks vajalikud kokkulepped olid sõlmimata.

Kontserni emaettevõtte FER Kinnisvara OÜ jaoks 2013. aastal olulisi sündmusi ei toimunud. Jätkati vastavalt varem sõlmitud lepingule emaettevõttele üüriteenuse osutamist Pärnus aadressil Ehitajate tee 2 asuvas autokeskuses ning investeeriti tütar- ja sidusettevõtetesse laiendades nende omakapitali ja andes laene. 2014. aastaks planeeritakse nimetatud tegevuste jätkamist. 2014. aastal on kavas investeerida Pärnus asuva autokeskuse kaasajastamisesse. Kavandatud tööde maksumus on 70 tuhat eurot.

2013. aastal suurenes FER Kinnisvara OÜ kontserni kasum võrrelduna 2012. aastaga 1 899 892 euro peamiselt tingituna 2011. aastal toimunud kinnisvarainvesteeringu müügi hinna kokkuleppelise muutmisega 2012. aastal. 2013.aasta kasumit mõjutas ka Domoliuks UAB 100% osaluse soetamise käigus teostatud tehingutest tekkinud koondkasum summas 299129 EUR. Nimetatud tehingu mõju ettevõtte finantsnäitajatele on ühekordne. Bilansipäeva seisuga oli kontserni maksevõime kordaja (likviidne käibevara jagatuna lühiajaliste kohustustega) 7,9, võlakordaja (võõrkapitali suhe koguvarasse) 32%, varade puhasrentaablus ROA (puhaskasumi suhe keskmisesse koguvarasse) 4,8%, omakapitali puhasrentaablus ROE (puhaskasumi suhe keskmisesse omakapitali) 6,2%. Kontserni 2013.aasta EBITDA oli 4768EUR. Ettevõtte konsolideeritud näitajatele avaldas suurt mõju seni sidusettevõtteks kajastatud Domoliuks UAB varade ja kohustuste kajastamine konsolideeritud aruandes.

Aastaruande koostamise kuupäeva seisuga oli FER Kinnisvara OÜ juhatuse liikmete arv 2 ning 2013.aastal neile tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 923	2 755	2
Nõuded ja ettemaksed	530 682	759 277	3
Kokku käibevara	533 605	762 032	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	158 187	540 188	5
Finantsinvesteeringud	88 108	89 316	8
Nõuded ja ettemaksed	3 374 693	3 961 397	3
Kinnisvarainvesteeringud	6 422 309	1 318 896	9
Materiaalne põhivara	0	233	10
Kokku põhivara	10 043 297	5 910 030	
Kokku varad	10 576 902	6 672 062	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	60 000	51 508	11
Võlad ja ettemaksed	7 682	65 486	12
Kokku lühiajalised kohustused	67 682	116 994	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 339 012	287 088	11
Kokku pikaajalised kohustused	3 339 012	287 088	
Kokku kohustused	3 406 694	404 082	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	386 154	386 154	
Kohustuslik reservkapital	38 615	38 615	
Realiseerimata kursivahed	0	43	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 329 559	7 327 180	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	415 880	-1 484 012	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 170 208	6 267 980	
Kokku omakapital	7 170 208	6 267 980	
Kokku kohustused ja omakapital	10 576 902	6 672 062	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	81 025	80 113	16
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-963	-1 453	18
Brutokasum (-kahjum)	80 062	78 660	
Üldhalduskulud	-25 495	-15 124	19
Muud äritulud	12 150	12 000	17
Muud ärikulud	-62 182	-1 504 907	21
Ärikasum (kahjum)	4 535	-1 429 371	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	39 569	-159 198	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 207	-1 541	8
Intressikulud	-41 984	-11 966	
Muud finantstulud ja -kulud	414 967	118 064	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	415 880	-1 484 012	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	415 880	-1 484 012	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	415 880	-1 484 012	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 535	-1 429 371	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	233	310	10
Muud korrigeerimised	60 285	1 499 824	10
Kokku korrigeerimised	60 518	1 500 134	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	519	1 537	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-76 760	37 212	
Makstud intressid	-86 507	-11 966	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-93 038	
Kokku rahavood äritegevusest	-97 695	4 508	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	150	0	10
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-230 000	
Antud laenud	-60 910	-320 573	
Antud laenude tagasimaksed	272 900	868 900	
Laekunud intressid	0	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	212 139	318 329	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	100 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-214 276	-49 320	
Makstud dividendid	0	-350 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-114 276	-399 320	
Kokku rahavood	168	-76 483	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 755	79 238	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	168	-76 483	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 923	2 755	2

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	415 880	-1 484 012
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	0	8
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	0	8
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	415 880	-1 484 004
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	415 880	-1 484 004

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	386 154	38 615	35	7 327 180	7 751 984
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-1 484 012	-1 484 012
Muud muutused omakapitalis			8		8
31.12.2012	386 154	38 615	43	5 843 168	6 267 980
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	386 154	38 615	43	5 843 168	6 267 980
Aruandeaasta kasum (kahjum)				415 880	415 880
Muud muutused omakapitalis			-43	486 391	486 348
31.12.2013	386 154	38 615	0	6 745 439	7 170 208

Muud muutused omakapitalis:

Jaotamata kasum (kahjum)- Seoses 100% osaluse omandamisega Domoliuks UABs muutus FER Kinnisvara OÜ aruandluses nimetatud investeeringuobjekti kajastamise meetod. Muutuse tulemusel taastati FER Kinnisvara OÜ konsolideeritud bilansis jaotamata kasumi (kahjumi) real varasematel perioodidel investeeringuobjektilt teenitud kogukahjumi summa 486391EUR.

Realiseerimata kursivahe- Seoses euro kasutuselevõtuga Läti Vabariigis alates 01.01.2014 koos sellele eelnenud perioodil kehtinud fikseeritud vahetuskursi mõjuga elimineeriti FER Kinnisvara OÜ konsolideeritud bilansis tütarettevõtte FER Nekustamie Ipasumi SIA varasemate perioodide kajastamisest tekkinud realiseerimata kursivahe summas 43EUR.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FER Kinnisvara OÜ 2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast.

Hea raamatupidamistava on IFRS-i standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud täiendavad juhendmaterjalid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

FER Kinnisvara OÜ on koostanud konsolideeritud aastaaruande seoses tütarettevõtjas FER Nekustamie Ipasumi SIA 100% osalusega omandamisega 2007.aastal, tütarettevõtjas Domoliuks UAB 100%-lise osaluse omandamisega 2013.aastal, 50% osaluse omandamisega sidusettevõttes Turu Ärimaja OÜ 2006.aastal ja pikaajalise finantsinvesteeringuna soetatud 10% osalusega Järvevana Jaotusvõrk OÜ-s 2010.aastal.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruanne koostakse lähtuvalt emaettevõtte FER Kinnisvara OÜ konsolideerimata majandusaasta aruandest ning tütarettevõtete FER Nekustamie Ipasumi SIA ning Domoliuks UAB aruannetest, sidusettevõtte Turu Ärimaja OÜ aruandest ning finantsinvesteeringuna soetatud Järvevana Jaotusvõrk OÜ aruandest.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud bilansis lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile "Finantsinstrumendid".

Pikaajalised investeeringud börsil noteeritud väärtpaperitesse on kajastatud õiglases väärtuses. Väärtpapereid, mille turuväärtust on raske hinnata, kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Muude pikaajaliste finantsinvesteeringute all kajastatakse ka investeeringuid ettevõtete aktsiatesse või osadesse, mille osaluse omamine annab vähem kui 20% investeeringuobjekti hääleõigusest.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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.

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

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on hinnatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga kliendi vastu hinnatakse 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 arvete ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistamine ka lühema perioodi möödudes. Lootusetud nõuded (ostja pankroti korral) kantakse bilansist välja. Nõuded ostjate vastu on bilansipäeva seisuga inventeeritud.

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

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

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). Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis õiglasest väärtuses, kui seda on võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega. Vastasel juhul kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varade arvestusgrupi reegleid, kuhu ta liigitatakse. Lähtuvalt RTJ 6 punktist 10 kajastatakse objekti, mida ettevõtte ise ehitab endale kinnisvarainvesteeringuks juba ehituse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need objektid, mille soetusmaksumus ületab 320 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Varaobjektid soetusmaksumusega 64-320 eurot ning varaobjektid, mille kasulik eluiga on alla ühe aasta kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivaraobjekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides. Hoonete ja juurdeehituste projekteerimiseks tehtud kulutused lülitatakse hoone või juurdeehituse soetusmaksumusse selle valmimisel.

Põhivara arvelevõtmise alampiiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	Ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	10-20 aastat
Seadmed (s.h.kapitalirendi tingimustel soetatud sõidukid)	3-5 aastat
Arvutid ja infotehnoloogia	3 aastat
Muu inventar, sisustus, sisseseade	3-5 aastat
Kasutatuna soetatud põhivara	2 aastat

Materiaalse põhivaraobjekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides. Hoonete ja juurdeehituste projekteerimiseks tehtud kulutused lülitatakse hoone või juurdeehituse soetusmaksumusse selle valmimisel. Hoone ehitamiseks kaasatud võõrvahendite kasutamise eest makstavad intressid kapitaliseeritakse hoone ehitamise ajal. Hoone valmimisel kajastatakse kapitaliseeritud intressid hoone soetusmaksumuses.

Finantskohustused

Saadud lühiajalised laenud on kajastatud bilansis lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile "Finantsinstrumendid". Juhtkonna hinnangul on saadud laenud turuintressiga, mistõttu nende kohustuste soetusmaksumus ei erine nende õiglasest väärtusest. Arvestades seda asjaolu,

puudub juhtkonna hinnangul vajadus laenudest tulenevate kohustuste diskonteerimiseks.

Saadud pikaajalised laenud 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 "Võlakohustuste" kirjel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Tingimuslike kohustustena kajastatakse potentsiaalselt ettevõtte suhtes täitmisele pööratavaid (käiteks kohtuvaidlustest) tulenevaid nõudeid, mille sissenõudmise perspektiiv on ebaselge. Tingimuslike kohustuste lisas avalikustatakse ka ettevõtte omanikele maksimaalses määras väljamakstav dividendisumma ning selle summa väljamaksmisel tasumisele kuuluv tulumaksusumma arvestades majandusaasta aruande koostamisel ajal juhtkonnale teada olevat kasumite jaotamist puuduvat õiguslikku regulatsiooni.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kui omandiga seotud olulised riskid ja hüved on läinud üle ostjale ja müügitulu ning selle tekkimisega seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muu ärituluna kajastatakse ebaregulaarselt laekuvaid tulusid. Intressitulu on kajastatud tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu kajastatakse proportsionaalselt perioodi müügituluga. Turustuskuludena käsitletakse kulusid, mis on vajalikud potentsiaalse klientuuri leidmiseks ja säilitamiseks. Halduskuludena kajastatakse kulusid, mis on vajalikud ettevõtte igapäevase tegevuse toimimiseks ja mille olemasolu ei sõltu müügitulust. Muu ärikuluna kajastatakse ebaregulaarseid kulusid. Intressikulu on kajastatud tekkepõhiselt ja lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Maksuvõlgadena kajastatakse käibemaksu, sotsiaalmaksu, kinnipeetud tulumaksu, arvestatud töötuskindlustusmaksete, kohustusliku kogumispensioni, ettevõtte tulumaksu ja maksuintresside võlgnevusi, Leedu Vabariigi sotsiaalkindlustusmakset ning maksunõudeid aruandeperioodi lõpu seisuga. Töötasude ja tehtud soodustustega seotud maksude (sotsiaalmaks, kinnipeetud tulumaks, arvestatud töötuskindlustusmaksed, kohustusliku kogumispensioni maksed, ettevõtte tulumaks) võlgnevustes kajastatakse maksukohustused, mis on tekkinud seoses väljamaksetega. Detsembris 2013 kuludesse kantud ja aruandeperioodi lõpuks väljamaksmata tasudelt arvestataud maksud kajastatakse bilansis "võlgade ja ettemaksete" kirjel. Maksunõuete ja -kohustuste saldod on Maksu- ja Tolliametiga võrreldud.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse tütarettevõtjaid, sidusettevõtjaid, tegev- ja kõrgemasse juhtkonda kuuluvaid isikuid, nende lähedasi pereliikmeid ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtjaid. Seotud osapoolteks loetakse ka konsolideerimisgruppi kuuluvates ettevõttes olulisi osalusi omavad juriidilisi isikuid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskonto	2 923	2 755
Kokku raha	2 923	2 755

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 384	1 384	
Ostjatelt laekumata arved	1 384	1 384	
Nõuded seotud osapoolte vastu	421 200	421 200	
Muud nõuded	3 482 461	107 768	3 374 693
Laenunõuded	2 998 765		2 998 765
Intressinõuded	483 696	107 768	375 928
Ettemaksed	330	330	
Tulevaste perioodide kulud	330	330	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 905 375	530 682	3 374 693

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 200	1 200	
Ostjatelt laekumata arved	1 200	1 200	
Nõuded seotud osapoolte vastu	694 100	694 100	
Muud nõuded	4 025 226	63 829	3 961 397
Laenunõuded	3 574 518		3 574 518
Intressinõuded	450 708	63 829	386 879
Ettemaksed	148	148	
Tulevaste perioodide kulud	148	148	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 720 674	759 277	3 961 397

Nõuded seotud osapoolte vastu- laen emattevõttele Catwees OÜ

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	1 384	1 200
Ostjatelt laekumata arved	1 384	1 200
Kokku nõuded ostjate vastu	1 384	1 200

Ostjatelt laekumata arved bilansipäeva seisuga sisaldab laekumata arvel põhinevat nõuet konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte vastu summas 1200EUR.

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	158 187	540 188
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	158 187	540 188

Lisainformatsioon: konsolideerimisel elimineeritud investeeringud tütaretevõtjatesse:

Bilansis seisuga 31.12.2012:

a) Konsolideerimisel elimineeritud investeering FER Nekustamie Ipasumi SIA osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 2824EUR ja jääkmaksumus 2652EUR.

Bilansis seisuga 31.12.2013:

a) Konsolideerimisel elimineeritud investeering FER Nekustamie Ipasumi SIA osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 2846EUR ja jääkmaksumus 2589EUR.

b) Konsolideerimisel elimineeritud investeering Domoliuks UAB osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 1815918EUR ja jääkmaksumus 766114EUR

Lisa 6 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määra (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
40003914551	FER Nekustamie Ipasumi SIA	Läti	Kinnisvara	100	100
300624426	Domoliuks UAB	Leedu	Kinnisvara	50	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
FER Nekustamie Ipasumi SIA	2 652		-43	-20	2 589
Domoliuks UAB	0	801 441	-35 327		766 114
Kokku	2 652	801 441	-35 370	-20	768 703

Omandatud osalused			
Tütaretevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Domoliuks UAB	50	05.06.2013	1

Vastavalt 05.06.2013 lepingule ostis FER Kinnisvara OÜ 50% Domoliuks UAB osadest. Tehingu tulemusena omab FER Kinnisvara OÜ 100% Domoliuks UAB osadest ning alates 01.07.2013 kajastatakse investeeringut Domoliuks UABsse kui investeeringut tütaretevõttesse. Vastavalt lepingule oli osade soetusmaksumuseks 1 EUR. Domoliuks UAB osade nominaalväärtuse ning omakapitali vahe kajastati soetuse hetkel emaettevõtte konsolideerimata aruandes kuluna.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11263719	Turu Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvara	50	50
300624426	Domoliuks UAB	Leedu	Kinnisvara	50	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
Turu Ärimaja OÜ	118 619	39 568		158 187
Domoliuks UAB	421 569	-41 697	-379 872	0
Kokku	540 188	-2 129	-379 872	158 187

Vastavalt 05.06.2013 lepingule ostis FER Kinnisvara OÜ 50% Domoliuks UAB osadest. Tehingu tulemusena lõpetati investeeringu kajastamine investeeringuna sidusettevõttesse ning alates 01.07.2013 kajastatakse investeeringut Domoliuks UABsse kui investeeringut tütarettevõttesse.

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2011	90 857	90 857
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 541	-1 541
31.12.2012	89 316	89 316
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	89 316	89 316
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	89 316	89 316
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 208	-1 208
31.12.2013	88 108	88 108
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	88 108	88 108

Pikaajalised finantsinvesteeringud/ Aktsiad ja osad- Pikaajaline finantsinvesteering Järvevana Jaotusvõrk OÜ osadesse soetusmaksumuses 94653EUR. FER Kinnisvara OÜ osa (10%) investeeringuobjekti varasematel perioodidel teenitud kahjumist 5337EUR. FER Kinnisvara OÜ osa investeeringuobjekti 2013.aasta kahjumist 1208EUR.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	520 000	798 896	1 318 896
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	520 000	798 896	1 318 896
31.12.2012			
Soetusmaksumus	520 000	798 896	1 318 896
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	520 000	798 896	1 318 896
Lisandumised äriühenduste kaudu	5 103 413		5 103 413
31.12.2013			
Soetusmaksumus	5 623 413	798 896	6 422 309
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	5 623 413	798 896	6 422 309

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	81 025	80 113
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 950	-5 295
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		-1 500 000

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011				
Soetusmaksumus	929	929	31 303	32 232
Akumuleeritud kulum	-386	-386	-31 303	-31 689
Jääkmaksumus	543	543	0	543
Amortisatsioonikulu	-310	-310		-310
31.12.2012				
Soetusmaksumus	929	929	31 303	32 232
Akumuleeritud kulum	-696	-696	-31 303	-31 999
Jääkmaksumus	233	233	0	233
Amortisatsioonikulu	-233	-233		-233
31.12.2013				
Soetusmaksumus	929	929	29 386	30 315
Akumuleeritud kulum	-929	-929	-29 386	-30 315
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Aruandeperioodil müüdi pankrotistunud üürniku ruumides asunud kööginõu hinnaga 150EUR. Mööbli bilansiline soetusmaksumus oli 1917EUR ning jääkmaksumus müügi hetkel 0EUR.

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	287 088	0	287 088		EURIBOR + 2,5%	EUR	2018.a
SEB Bankas AS	3 111 924	60 000	3 051 924		xxxxxxx	EUR	2018.a
Pikaajalised laenud kokku	3 399 012	60 000	3 339 012				
Laenukohustused kokku	3 399 012	60 000	3 339 012				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	338 596	51 508	287 088		EURIBOR + 2,1%	EUR	2014.a
Pikaajalised laenud kokku	338 596	51 508	287 088				
Laenukohustused kokku	338 596	51 508	287 088				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	5 103 413	520 000
Ehitised	798 896	798 896
Kokku	5 902 309	1 318 896

Aastaaruande koostamise perioodil sõlmiti kokkulepe Swedbank AS-ga Pärnus Ehitajate tee 2 asuva autokeskuse soetamiseks võetud laenu põhiosamaksete peatamiseks kuni 29.12.2014.

SEB Bankas AS laen on võetud Domoliuks UAB poolt eesmärgiga soetada kinnistu Kaunases aadressil Europos 50. FER Kinnisvara OÜ kajastab kohustust konsolideeritud bilansis seoses 100% osaluse soetamisega Domoliuks UAB-s 05.06.2013.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 268	4 268		
Võlad töövõtjatele	1 624	1 624		
Maksuvõlad	1 790	1 790		
Kokku võlad ja ettemaksed	7 682	7 682		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 536	2 536		
Võlad töövõtjatele	3 957	3 957		
Maksuvõlad	58 993	58 993		
Kokku võlad ja ettemaksed	65 486	65 486		

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	57 285
Käibemaks	1 383	1 340
Üksikisiku tulumaks	132	130
Sotsiaalmaks	211	211
Töötuskindlustusmaksed	19	27
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	45	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 790	58 993

Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad- Leedu Vabariigi sotsiaalkindlustusmakse

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasude kohustus	857	857
Puhkusetasude kohustus	767	3 100
Kokku võlad töövõtjatele	1 624	3 957

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	5 664 464	4 616 103
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 505 744	1 227 065
Kokku tingimuslikud kohustused	7 170 208	5 843 168

Lisa 16 Müügitulu (eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	80 113	80 113
Leedu	912	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	81 025	80 113
Kokku müügitulu	81 025	80 113
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine	81 025	80 113
Kokku müügitulu	81 025	80 113

Lisa 17 Muud äritulud (eurodes)

	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	150	0
Juhtimisteenus	12 000	12 000
Kokku muud äritulud	12 150	12 000

Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2013	2012
Amortisatsioonikulu	233	311
Territooriumi korrashoid	47	41
Mitmesugused teenused	0	18
Kindlustus	683	1 083
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	963	1 453

Lisa 19 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Tööjõukulud	7 945	10 233
Panga teenustasud	167	311
Audiitorteenus	1 840	1 840
Õigusabi	13 245	2 740
Muud teenused	25	0
Muud kulud	2 273	0
Kokku üldhalduskulud	25 495	15 124

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	5 929	7 623
Sotsiaalmaksud	2 016	2 610
Kokku tööjõukulud	7 945	10 233
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 500 000
Lepingutasud	0	400
Maamaksu kulud	4 267	4 212
Notaritasud	72	264
Riigilõivud	18	31
Maksuviivised	238	0
Nõuete allahindlus	57 587	0
Kokku muud ärikulud	62 182	1 504 907

Nõuete allahindlus- Domoliuks UAB 100% osaluse soetamise käigus ilmnenu erinevus FER Kinnisvara OÜ (emaettevõtte) ja Domoliuks UAB (sidusettevõtte) bilansis olevate vastastikuste nõuete ja kohustuste vahel.

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	22	0
Intressitulud laenudelt	115 816	118 061
Intressitulu arvelduskonto jäägilt	0	3
Muud finantstulud	299 129	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	414 967	118 064

Kasum (kahjum) valuutakursi muutusest- Kasum FER Nekustamie Ipasumi SIA investeringult seoses arveldusvaluuta muutumisega Läti Vabariigis alates 01.01.2014

Muud finantstulud (Saldeeritud summa)- Arvestuslik kahjum 50% osaluse soetamisest Domoliuks UABs soetusmaksumuse (1EUR) ning soetatud osaluse bilansilise maksumuse vahelt summas 106519EUR ning arvestuslik kasum kaasinvestori poolt Domoliuks UABle antud laenude jäägi soetusmaksumuse (1EUR) ning nende bilansilise maksumuse vahelt summas 405648EUR

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Catwees OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Catwees OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	421 200	694 100
Tütarettevõtjad	1 223 380	
Sidusettevõtjad	1 826 493	2 413 197
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 200	1 200
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 655 968	1 612 029

2013	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	80 113		272 900
Tütarettevõtjad	0	64 927	
Sidusettevõtjad	71 878	151 811	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 150		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 939	998 200	998 200
2012	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	80 113	95 000	595 900
Sidusettevõtjad	74 453	225 573	664 430
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	-1 488 000		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 608		43 000

Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2014 kehtib Läti Vabariigis arveldusvaluutana euro. Sellega seoses on nimetatud kuupäevast alates tütarettevõtte FER Nekustamie Ipasumi SIA raamatupidamises esitlusvaluutana kasutusel euro.

Lisa 25 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	110	104
Nõuded ja ettemaksed	530 326	759 277
Kokku käibevara	530 436	759 381
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	529 040	637 665
Nõuded ja ettemaksed	4 598 073	3 961 397
Kinnisvarainvesteeringud	1 318 896	1 318 896
Materiaalne põhivara	0	233
Kokku põhivara	6 446 009	5 918 191
Kokku varad	6 976 445	6 677 572
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	51 508
Võlad ja ettemaksed	5 107	65 486
Kokku lühiajalised kohustused	5 107	116 994
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	287 088	287 088
Kokku pikaajalised kohustused	287 088	287 088
Kokku kohustused	292 195	404 082
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	386 154	386 154
Kohustuslik reservkapital	38 615	38 615
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 848 721	7 331 143
Aruandeaasta kasum (kahjum)	410 760	-1 482 422
Kokku omakapital	6 684 250	6 273 490
Kokku kohustused ja omakapital	6 976 445	6 677 572

Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	80 113	80 113
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-963	-1 453
Brutokasum (-kahjum)	79 150	78 660
Üldhalduskulud	-23 242	-15 075
Muud äritulud	12 150	12 000
Muud ärikulud	-62 182	-1 504 907
Kokku ärikasum (-kahjum)	5 876	-1 429 322
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-2 128	-159 198
Intressikulud	-7 955	-11 966
Muud finantstulud ja -kulud	414 967	118 064
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	410 760	-1 482 422
Aruandeaasta kasum (kahjum)	410 760	-1 482 422

Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	5 876	-1 429 322
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	233	310
Muud korrigeerimised	57 437	1 499 819
Kokku korrigeerimised	57 670	1 500 129
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10	1 537
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-60 378	37 211
Makstud intressid	-7 955	-11 966
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-93 039
Kokku rahavood äritegevusest	-4 797	4 550
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	150	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-230 000
Antud laenud	-216 738	-320 573
Antud laenude tagasimaksed	272 900	868 900
Laekunud intressid	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	56 311	318 329
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-51 508	-49 320
Makstud dividendid	0	-350 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-51 508	-399 320
Kokku rahavood	6	-76 441
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	104	76 545
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6	-76 441
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	110	104

Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	386 154	38 615	7 331 143	7 755 912
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 482 422	-1 482 422
31.12.2012	386 154	38 615	5 848 721	6 273 490
Aruandeaasta kasum (kahjum)			410 760	410 760
31.12.2013	386 154	38 615	6 259 481	6 684 250

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.05.2014

osaühing FER KINNISVARA (registrikood: 11032658) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TENNOKESE	Juhatuse liige	26.05.2014
MARGUS KANGUR	Juhatuse liige	23.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing FER KINNISVARA osanikele,

Oleme auditeerinud osaühing FER KINNISVARA konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2013, 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 25, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing FER KINNISVARA konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Arvo Lepik

Vandeaudiitori number 280

HLB Expertus KLF OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 241

Narva mnt. 7A Tallinn 10117

23.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing FER KINNISVARA (registrikood: 11032658) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVO LEPIK	Vandeaudiitor	23.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 329 559
Aruandeaasta kasum (kahjum)	415 880
Kokku	6 745 439
Jaotamine	
Kokku	6 745 439

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 329 559
Aruandeaasta kasum (kahjum)	415 880
Kokku	6 745 439

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	80113	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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