

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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	20
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
Aruande allkirjad	26
Vandeauditori aruanne	27

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.

2014. aastal jätkas FER Kinnisvara OÜ tütarettevõtte Domoliuks UAB varasemalt kavandatud arenduse jaoks soetatud kinnistuga seotud laenude teenindamisega. Samal ajal tegeleti kinnistu arendamisest potentsiaalselt huvituvate investorite otsimisega. Siiski on juhtkonna hinnangul nimetatud kinnistu baasil arendustegevuse jätkamine lähiaastatel ebatõenäoline.

2014.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 2015. aastaks eesmärgiks on täituvuse suurenemine 70%-ni. Bilansipäeva seisuga oli sidusettevõtte bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatav investeeringu kogumaksumus 10 526 357EUR.

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). 2014.aastal lõpu seisuga ei olnud Järvevana Jaotusvõrk OÜ planeeritud tegevust alustanud, kuna põhitegevusteks vajalikud kokkulepped olid sõlmimata.

Kontserni emaettevõtte FER Kinnisvara OÜ jaoks oli 2014. aasta olulisimaks tegevuseks renoveerimistööde teostamine Pärnus aadressil Ehitajate tee 2 asuvas autokeskuses. Renoveerimistööd teostati üürniku (emaettevõtte Catwees OÜ) vajadustest lähtuvalt ning vastavalt sõlmitud kokkuleppele suureneb FER Kinnisvara OÜ poolt nimetatud kinnisvaraobjektilt teenitav üüritulu alates 2015.aasta algusest. Aastaruande koostamise ajal olid renoveerimistööd jõudnud lõppjärku. FER Kinnisvara OÜ muudes tegevustes olulisi muutusi ei olnud ning lisaks emaettevõtte üüriteenuse osutamisele investeeriti tütar- ja sidusettevõtetesse andes laene. 2015. aastal nimetatud tegevused jätkuvad.

2014. aastal vähenes FER Kinnisvara OÜ kontserni kasum võrrelduna 2013. aastaga 333 945 euro võrra. Kasumi vähenemise peamiseks põhjuseks oli 2013.aastal tütarettevõtte Domoliuks UAB 100% osaluse soetamise käigus teenitud kasum summas 299 129 EUR ning sidusettevõttele antud laenult arvestatud intressimäära vähendamine 2014.aastal võrreldes aasta varasema perioodiga. 2015.aastal FER Kinnisvara OÜ kontserni prognoositav kasum kasvab võrrelduna 2014. aastaga tulenevalt suurenevast üüritulust ning madalatest intressitasemetest tulenevatest väiksematest finantskuludest. Bilansipäeva seisuga oli kontserni maksevõime kordaja (liikviidne käibevara jagatuna lühiajaliste kohustustega) 2,9, võlakordaja (võörkapitali suhe koguvarasse) 32%, varade puhasrentaablus ROA (puhaskasumi suhe keskmisesse koguvarasse) 0,8%, omakapitali puhasrentaablus ROE (puhaskasumi suhe keskmisesse omakapitali) 1,2%. Kontserni 2014. aasta EBITDA oli 64581EUR.

Aastaruande koostamise kuupäeva seisuga oli FER Kinnisvara OÜ juhatuse liikmete arv 2 ning 2014.aastal neile tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 147	2 923	2
Nõuded ja ettemaksed	355 758	530 682	
Kokku käibevara	358 905	533 605	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	179 147	158 187	5
Finantsinvesteeringud	86 902	88 108	8
Nõuded ja ettemaksed	3 480 985	3 374 693	3
Kinnisvarainvesteeringud	6 422 309	6 422 309	9
Materiaalne põhivara	73 046	0	10
Kokku põhivara	10 242 389	10 043 297	
Kokku varad	10 601 294	10 576 902	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	104 477	60 000	11
Võlad ja ettemaksed	18 434	7 682	12
Kokku lühiajalised kohustused	122 911	67 682	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 226 240	3 339 012	11
Kokku pikaajalised kohustused	3 226 240	3 339 012	
Kokku kohustused	3 349 151	3 406 694	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	386 154	386 154	
Kohustuslik reservkapital	38 615	38 615	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 745 439	6 329 559	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 935	415 880	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 252 143	7 170 208	
Kokku omakapital	7 252 143	7 170 208	
Kokku kohustused ja omakapital	10 601 294	10 576 902	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	81 938	81 025	16
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 173	-963	18
Brutokasum (-kahjum)	75 765	80 062	
Üldhalduskulud	-19 591	-25 495	19
Muud äritulud	13 215	12 150	17
Muud ärikulud	-4 806	-62 182	21
Ärikasum (kahjum)	64 583	4 535	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	20 960	39 569	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 207	-1 207	
Intressikulud	-77 003	-41 984	
Muud finantstulud ja -kulud	74 602	414 967	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	81 935	415 880	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 935	415 880	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	81 935	415 880	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	64 583	4 535	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	233	
Muud korrigeerimised	0	60 285	
Kokku korrigeerimised	0	60 518	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 524	519	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 753	-76 760	
Makstud intressid	-77 003	-86 507	
Kokku rahavood äritegevusest	-9 191	-97 695	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-73 046	0	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	150	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1	
Antud laenud	-75 642	-60 910	
Antud laenude tagasimaksed	226 400	272 900	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	77 712	212 139	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	100 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-68 297	-214 276	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-68 297	-114 276	
Kokku rahavood	224	168	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 923	2 755	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	224	168	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 147	2 923	2

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 935	415 880
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	81 935	415 880
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	81 935	415 880

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				81 935	81 935
31.12.2014	386 154	38 615		6 827 374	7 252 143

Muud muutused omakapitalis 2013: 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.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FER Kinnisvara OÜ 2014. 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 akumulieeritud 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

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 (käteks 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 intressimäärst.

Maksustamine

Maksuvõlgadena kajastatakse käibemaksu, sotsiaalmaksu, kinnipeetud tulumaksu, arvestatud töötuskindlustusmaksete, kohustusliku kogumispensioni, ettevõtte tulumaksu ja maksuintresside võlgnevusi, Leedu Vabariigi maamaksu, 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 2014 kuludesse kantud ja aruandeperioodi lõpuks väljamaksmata tasudelt arvestatavad 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskonto	3 147	2 923
Kokku raha	3 147	2 923

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud 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	194 800	194 800	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 700	7 700	
Muud nõuded	3 632 705	151 720	3 480 985
Laenunõuded	3 074 407		3 074 407
Intressinõuded	558 298	151 720	406 578
Ettemaksed	154	154	
Tulevaste perioodide kulud	154	154	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 836 743	355 758	3 480 985

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud 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

Nõuded seotud osapoolte vastu- laen emattevõttele Catwees OÜ

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	1 384	1 384
Ostjatelt laekumata arved	1 384	1 384
Kokku nõuded ostjate vastu	1 384	1 384

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

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	179 147	158 187
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	179 147	158 187

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad: Investeering Turu Ärimaja OÜ-sse õiglases väärtuses. Investeeringu soetusmaksumus 490766EUR.

Lisainformatsioon: konsolideerimisel elimineeritud investeeringud tütaretevõtjatesse:

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

Bilansis seisuga 31.12.2014:

a) Konsolideerimisel elimineeritud investeering FER Nekustamie Ipasumi SIA osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 2846EUR ja jääkmaksumus 2561EUR.

b) Konsolideerimisel elimineeritud investeering Domoliuks UAB osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 1815918EUR ja jääkmaksumus 700510EUR

Lisa 6 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
40003914551	FER Nekustamie Ipasumi SIA	Läti	Kinnisvara	100	100
300624426	Domoliuks UAB	Leedu	Kinnisvara	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
FER Nekustamie Ipasumi SIA	2 589	-28	2 561
Domoliuks UAB	766 114	-65 604	700 510
Kokku	768 703	-65 632	703 071

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11263719	Turu Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvar	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Turu Ärimaja OÜ	158 187	20 960	179 147
Kokku	158 187	20 960	179 147

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	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
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	88 108	88 108
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 207	-1 207
31.12.2014	86 901	86 901

Pikaajalised finantsinvesteeringud/ Aktsiad ja osad- Pikaajaline finantsinvesteering Järvevana Jaotusvõrk OÜ osadesse soetusmaksumuses 94653EUR. FER Kinnisvara OÜ osa (10%) investeeringuobjekti varasematel perioodidel teenitud kahjumist 6545EUR. FER Kinnisvara OÜ osa investeeringuobjekti 2014.aasta kahjumist 1207EUR.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
31.12.2014			
Soetusmaksumus	5 623 413	798 896	6 422 309
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	5 623 413	798 896	6 422 309

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	81 938	81 025
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 993	-4 950

Aruandeaastal teostati Pärnus aadressil Ehitajate tee 2 asuvas autokeskuses renoveerimistöid summas 73046EUR. Aruandeaasta koostamise ajal olid nimetatud tööd jõudnud lõppjärku ning investeeringu eeldatavaks lõppmaksumuseks kujuneb 109000EUR. Tööde lõpliku valmimiseni kajastatakse tehtud investeeringuid materiaalse põhivarana ning seejärel klassifitseeritakse need ümber kinnisvarainvesteeringuks. Vastavalt sõlmitud lepingule tasub üürik üüri senisest kõrgema määra alusel alates 01.01.2015.

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Ostud ja parendused	73 046				73 046
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	73 046				73 046
31.12.2014					
Soetusmaksumus	73 046	929	929	29 386	103 361
Akumuleeritud kulum	0	-929	-929	-29 386	-30 315
Jääkmaksumus	73 046	0	0	0	73 046

Ehitised- ostud ja parendused:Pärnus aadressil Ehitajate tee 2 asuva autokeskuse renoveerimisega seotud investeeringud. Tööde lõplikul valmimisel 2015.aastal klassifitseeritakse nimetatud investeeringud ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	287 088	44 477	242 611		EURIBOR + 2,5%	EUR	2018.a
SEB Bankas AS	3 043 629	60 000	2 983 629		xxxxxxx	EUR	2018.a
Pikaajalised laenud kokku	3 330 717	104 477	3 226 240				
Laenukohustused kokku	3 330 717	104 477	3 226 240				

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	5 623 413	5 623 413
Ehitised	798 896	798 896
Kokku	6 422 309	6 422 309

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)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 864	15 864
Võlad töövõtjatele	1 608	1 608
Maksuvõlad	962	962
Kokku võlad ja ettemaksed	18 434	18 434
	31.12.2013	12 kuu jooksul
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

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			0
Käibemaks	7 700	32	1 383
Üksikisiku tulumaks		151	132
Sotsiaalmaks		211	211
Töötuskindlustusmaksed		19	19
Maamaks		505	
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		44	45
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 700	962	1 790

Käibemaks maksuvõlg 2014 - Leedu Vabariigi käibemaks

Käibemaks ettemaks 2014 - Eesti Vabariigi käibemaks

Üksikisiku tulumaks 2014 - Eesti Vabariik 132EUR + Leedu Vabariik 19EUR

Sotsiaalmaks 2014 - Eesti Vabariigi sotsiaalmaks

Töötuskindlustusmaksed 2014 - Eesti Vabariigi töötuskindlustusmaksed

Maamaks 2014 - Leedu Vabariigi maamaks

Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad 2014- Leedu Vabariigi sotsiaalkindlustusmaksed

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Töötasude kohustus	855	857
Puhkusetasude kohustus	753	767
Kokku võlad töövõtjatele	1 608	1 624

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	5 461 899	5 328 897
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 365 475	1 416 542
Kokku tingimuslikud kohustused	6 827 374	6 745 439

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	80 113	80 113
Leedu	1 825	912
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	81 938	81 025
Kokku müügitulu	81 938	81 025
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine	81 938	81 025
Kokku müügitulu	81 938	81 025

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	150
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 215	0
Juhtimisteenus	12 000	12 000
Kokku muud äritulud	13 215	12 150

Trahvid, viivised ja hüvitised 2014: Ebakvaliteetse remonditööga kaasnevate kulude hüvitamine.

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

	2014	2013
Amortisatsioonikulu	0	233
Territooriumi korrashoid	47	47
Mitmesugused teenused	5 446	0
Kindlustus	680	683
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	6 173	963

Lisa 19 Üldhalduskulud (eurodes)

	2014	2013
Tööjõukulud	10 261	7 945
Panga teenustasud	151	167
Audiitorteenus	1 840	1 840
Õigusabi	0	13 245
Muud teenused	3 882	25
Muud kulud	3 457	2 273
Kokku üldhalduskulud	19 591	25 495

Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	7 666	5 929
Sotsiaalmaksud	2 595	2 016
Kokku tööjõukulud	10 261	7 945
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 21 Muud ärikulud (eurodes)

	2014	2013
Lepingutasud	350	0
Maamaksu kulud	4 267	4 267
Notaritasud	0	72
Riigilõivud	0	18
Maksuviivised	0	238
Nõuete allahindlus	0	57 587
Muud	189	0
Kokku muud ärikulud	4 806	62 182

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	22
Intressitulud laenudelt	74 602	115 816
Muud finantstulud	0	299 129
Kokku muud finantstulud ja -kulud	74 602	414 967

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

	31.12.2014	31.12.2013
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	194 800	421 200
Tütarettevõtjad	1 361 680	1 223 380
Sidusettevõtjad	1 932 785	1 826 493
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	1 699 920	1 655 968

2014	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	80 113		226 400
Tütarettevõtjad		138 300	
Sidusettevõtjad		75 642	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 000		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 952		

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

Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2015 kehtib Leedu Vabariigis arveldusvaluutana euro. Sellega seoses on nimetatud kuupäevast alates tütarettevõtte Domoliuks UAB raamatupidamises esitusvaluutana kasutusel euro.

Lisa 25 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	236	110
Nõuded ja ettemaksed	355 574	530 326
Kokku käibevara	355 810	530 436
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 078 087	1 057 127
Nõuded ja ettemaksed	4 842 665	4 598 073
Kinnisvarainvesteeringud	1 318 896	1 318 896
Materiaalne põhivara	73 046	0
Kokku põhivara	7 312 694	6 974 096
Kokku varad	7 668 504	7 504 532
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	44 477	0
Võlad ja ettemaksed	15 304	5 107
Kokku lühiajalised kohustused	59 781	5 107
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	242 611	287 088
Kokku pikaajalised kohustused	242 611	287 088
Kokku kohustused	302 392	292 195
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	386 154	386 154
Kohustuslik reservkapital	38 615	38 615
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 787 568	6 376 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 775	410 760
Kokku omakapital	7 366 112	7 212 337
Kokku kohustused ja omakapital	7 668 504	7 504 532

Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	80 113	80 113
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 173	-963
Brutokasum (-kahjum)	73 940	79 150
Üldhalduskulud	-16 106	-23 242
Muud äritulud	13 215	12 150
Muud ärikulud	-4 617	-62 182
Kokku ärikasum (-kahjum)	66 432	5 876
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	20 960	-2 128
Intressikulud	-8 219	-7 955
Muud finantstulud ja -kulud	74 602	414 967
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	153 775	410 760
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 775	410 760

Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	66 432	5 876
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	233
Muud korrigeerimised	0	57 437
Kokku korrigeerimised	0	57 670
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4	-10
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 497	-60 378
Makstud intressid	-8 219	-7 955
Kokku rahavood äritegevusest	60 714	-4 797
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-73 046	0
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	150
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1
Antud laenud	-213 942	-216 738
Antud laenude tagasimaksed	226 400	272 900
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-60 588	56 311
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-51 508
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-51 508
Kokku rahavood	126	6
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	110	104
Raha ja raha ekvivalentide muutus	126	6
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	236	110

Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	386 154	38 615	6 376 808	6 801 577
Aruandeaasta kasum (kahjum)			410 760	410 760
31.12.2013	386 154	38 615	6 787 568	7 212 337
Aruandeaasta kasum (kahjum)			153 775	153 775
31.12.2014	386 154	38 615	6 941 343	7 366 112

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2015

osaühing FER KINNISVARA (registrikood: 11032658) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS KANGUR	Juhatuse liige	28.04.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing FER KINNISVARA osanikele,

Oleme auditeerinud osaühing FER KINNISVARA konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 finantsseisundit seisuga 31.12.2014 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

30.04.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing FER KINNISVARA (registrikood: 11032658) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVO LEPIK	Vandeaudiitor	30.04.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 745 439
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 935
Kokku	6 827 374

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 745 439
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 935
Kokku	6 827 374

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		386154 EUR

Sidevahendid

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