

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 19 Üldhalduskulud	20
Lisa 20 Tööjõukulud	20
Lisa 21 Muud ärikulud	20
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 23 Seotud osapooled	21
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeaudiitori aruanne	26

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 investeringute 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.

2015. aastal jätkas FER Kinnisvara OÜ tütarettevõtte Domoliuks UAB varasemalt kavandatud arenduse jaoks soetatud kinnistuga seotud laenude teenindamisega. Paralleelselt analüüsi kinnisvarainvesteeringu arendamise erinevate stsenaariumite (võõrandamine, täiendava investori kaasamine) majanduslikke aspekte. Seoses üldise hinnatõusuga Leedu kinnisvaraturul on võimalike variantide valik küll avardumas, kuid mingeid ajalisi piiranguid nimetatud kinnisvarainvesteeringuga seotud otsuste langetamisel FER Kinnisvara OÜ juhtkond endale seadnud pole.

2015.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 59% pindadest ning 2016. aastaks eesmärgiks on täituvuse suurenemine 70%-ni. Bilansipäeva seisuga oli sidusettevõtte bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatav investeeringu kogumaksumus 10 549 577 EUR.

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). 2015.aastal lõpu seisuga ei olnud Järvevana Jaotusvõrk OÜ planeeritud tegevust alustanud, kuna põhitegevusteks vajalikud kokkulepped olid sõlmimata.

Kontserni emaettevõtte FER Kinnisvara OÜ jaoks oli 2015. aasta olulisimaks tegevuseks renoveerimistööde lõpetamine Pärnus aadressil Ehitajate tee 2 asuvas autokeskuses. Renoveerimistööd teostati üürniku (emaettevõtte Catwees OÜ) vajadustest lähtuvalt ning vastavalt sõlmitud kokkuleppele suurenes FER Kinnisvara OÜ poolt nimetatud kinnisvaraobjektilt teenitav üüritulu alates 2015.aasta algusest. FER Kinnisvara OÜ muudes tegevustes olulisi muutusi ei olnud ning lisaks emaettevõtte üüriteenuse osutamisele investeeriti tütar- ja sidusettevõtetesse andes laene. 2016. aastal nimetatud tegevused jätkuvad.

2015. aastal suuenes FER Kinnisvara OÜ kontserni kasum võrrelduna 2014. aastaga 33 936 euro võrra tingituna suurenenud üüri- ja intressitulust ning väiksemast intressikulust. 2016. aastal FER Kinnisvara OÜ kontserni prognoositav kasum jääb aruandeaasta kasumiga võrreldavale tasemele. Bilansipäeva seisuga oli kontserni maksevõime kordaja (likviidne käibevara jagatuna lühiajaliste kohustustega) 1,8, võlakordaja (võõrkapitali suhe koguvarasse) 31%, varade puhasrentaablus ROA (puhaskasumi suhe keskmisesse koguvarasse) 1,1%, omakapitali puhasrentaablus ROE (puhaskasumi suhe keskmisesse omakapitali) 1,5%. Kontserni 2015. aasta EBITDA oli 84 972 EUR.

Aastaruande koostamise kuupäeva seisuga oli FER Kinnisvara OÜ juhatuse liikmete arv 2 ning 2015.aastal neile tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 609	3 147	2
Nõuded ja ettemaksed	197 687	355 758	3
Kokku käibevara	201 296	358 905	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	187 237	179 147	5
Finantsinvesteeringud	85 695	86 902	8
Nõuded ja ettemaksed	3 659 984	3 480 985	3
Kinnisvarainvesteeringud	6 532 971	6 422 309	9
Materiaalne põhivara	0	73 046	10
Kokku põhivara	10 465 887	10 242 389	
Kokku varad	10 667 183	10 601 294	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	105 755	104 477	11
Võlad ja ettemaksed	6 930	18 434	12
Kokku lühiajalised kohustused	112 685	122 911	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 186 484	3 226 240	11
Kokku pikaajalised kohustused	3 186 484	3 226 240	
Kokku kohustused	3 299 169	3 349 151	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	386 154	386 154	
Kohustuslik reservkapital	38 615	38 615	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 827 374	6 745 439	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 871	81 935	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 368 014	7 252 143	
Kokku omakapital	7 368 014	7 252 143	
Kokku kohustused ja omakapital	10 667 183	10 601 294	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	94 225	81 938	16
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-718	-6 173	18
Brutokasum (-kahjum)	93 507	75 765	
Üldhalduskulud	-18 275	-19 591	19
Muud äritulud	14 010	13 215	17
Muud ärikulud	-4 270	-4 806	21
Ärikasum (kahjum)	84 972	64 583	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	8 090	20 960	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 207	-1 207	8
Intressikulud	-68 415	-77 003	
Muud finantstulud ja -kulud	92 431	74 602	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	115 871	81 935	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 871	81 935	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	115 871	81 935	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	84 972	64 583	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 222	-7 524	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-11 503	10 753	
Makstud intressid	-68 415	-77 003	
Kokku rahavood äritegevusest	12 276	-9 191	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-37 619	-73 046	
Antud laenud	-130 820	-75 642	
Antud laenude tagasimaksed	194 800	226 400	3
Laekunud intressid	302	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	26 663	77 712	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	66 000	0	11
Saadud laenude tagasimaksed	-104 477	-68 297	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-38 477	-68 297	
Kokku rahavood	462	224	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 147	2 923	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	462	224	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 609	3 147	2

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 871	81 935
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	115 871	81 935
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	115 871	81 935

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	386 154	38 615	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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			115 871	115 871
31.12.2015	386 154	38 615	6 943 245	7 368 014

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FER Kinnisvara OÜ 2015. 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 väärtipaberitesse on kajastatud õiglases väärtuses. Väärtipabereid, 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 sisse makseid 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 väärtusest, 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 kasumi 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 2015 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskonto	3 609	3 147
Kokku raha	3 609	3 147

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 864	1 864	
Ostjatelt laekumata arved	1 864	1 864	
Muud nõuded	3 855 655	195 671	3 659 984
Laenunõuded	3 205 227		3 205 227
Intressinõuded	650 428	195 671	454 757
Ettemaksed	152	152	
Tulevaste perioodide kulud	152	152	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 857 671	197 687	3 659 984

	31.12.2014	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	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

Nõuded seotud osapoolte vastu 2014.a - laen emattevõttele Catwees OÜ

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	1 864	1 384
Ostjatelt laekumata arved	1 864	1 384
Kokku nõuded ostjate vastu	1 864	1 384

Ostjatelt laekumata arved bilansipäeva seisuga sisaldab laekumata arvel põhinevat nõuet konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte vastu

summas 1680EUR.

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	187 237	179 147
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	187 237	179 147

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

Lisainformatsioon: konsolideerimisel elimineeritud investeeringud tütaretevõtjatesse:

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 695508 EUR

Bilansis seisuga 31.12.20145

a) Konsolideerimisel elimineeritud investeering FER Nekustamie Ipasumi SIA osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 2846EUR ja jääkmaksumus 2504EUR.

b) Konsolideerimisel elimineeritud investeering Domoliuks UAB osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 1815918EUR ja jääkmaksumus 632139 EUR

Lisa 6 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
40003914551	FER Nekustamie Ipasumi SIA	Läti	Kinnisvara	100	100
300624426	Domoliuks UAB	Leedu	Kinnisvara	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2014	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
FER Nekustamie Ipasumi SIA	2 561	-57	2 504
Domoliuks UAB	695 508	-63 369	632 139
Kokku	698 069	-63 426	634 643

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11263719	Turu Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvara	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Turu Ärimaja OÜ	179 147	8 090	187 237
Kokku	179 147	8 090	187 237

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2013	88 108		88 108
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 206		-1 206
31.12.2014	86 902		86 902
		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2014	86 902		86 902
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 207		-1 207
31.12.2015	85 695		85 695

Pikaajalised finantsinvesteeringud/ Aktsiad ja osad- Pikaajaline finantsinvesteering Järvevana Jaotusvõrk OÜ osadesse soetusmaksumuses 94653EUR. FER Kinnisvara OÜ osa (10%) investeeringuobjekti varasematel perioodidel teenitud kahjumist 7751 EUR. FER Kinnisvara OÜ osa investeeringuobjekti 2015.aasta kahjumist 1207EUR.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused		110 662	110 662
31.12.2015			
Soetusmaksumus	5 623 413	909 558	6 532 971
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	5 623 413	909 558	6 532 971

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	94 225	81 938
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-718	-4 993

Aruandeaastal teostati Pärnus aadressil Ehitajate tee 2 asuvas autokeskuses renoveerimistöid summas 37616 EUR. Koos 2014.aastal teostatud töödega kujunes renoveerimistöode lõplikuks maksumuses 110662 EUR ning nimetatud summa võrra suurenes kinnisvarainvesteeringu bilansiiline maksumus. Vastavalt enne renoveerimistöode alustamist sõlmitud lepingule arvestati aruandeaastal üüri varasemast kõrgema määra alusel.

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Ostud ja parendused	37 616				37 616
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	37 616				37 616
Ümberklassifitseerimised	-110 662				-110 662
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-110 662				-110 662
31.12.2015					
Soetusmaksumus	0	929	929	29 386	30 315
Akumuleeritud kulum	0	-929	-929	-29 386	-30 315
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0

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

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Swedbank AS	242 611	45 755	196 856		EURIBOR + 2,5%		
SEB Bankas AS	2 983 628	60 000	2 923 628				
Pikaajalised võlakirjad kokku	3 226 239	105 755	3 120 484				
Muud laenukohustused							
Catwees OÜ	66 000		66 000		0%		
Muud laenukohustused kokku	66 000		66 000				
Laenukohustused kokku	3 292 239	105 755	3 186 484				

	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	5 623 413	5 623 413
Ehitised	909 558	798 896
Kokku	6 532 971	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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 076	3 076
Võlad töövõtjatele	1 524	1 524
Maksuvõlad	2 330	2 330
Kokku võlad ja ettemaksed	6 930	6 930
	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

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 919	7 700	32
Üksikisiku tulumaks	144		151
Sotsiaalmaks	211		211
Töötuskindlustusmaksed	15		19
Maamaks			505
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	41		44
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 330	7 700	962

Käibemaks maksuvõlg 2015 - Eesti Vabariik 1728 EUR + Leedu Vabariik 191EUR

Üksikisiku tulumaks 2015 - Eesti Vabariik 126 EUR + Leedu Vabariik 18 EUR

Sotsiaalmaks 2015 - Eesti Vabariik 211 EUR

Töötuskindlustusmaksed 2015 - Eesti Vabariik 15 EUR

Maamaks 2014 - Leedu Vabariik

Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad 2015- Leedu Vabariigi sotsiaalkindlustusmakse

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Töötasude kohustus	855	855
Puhkusetasude kohustus	669	753
Kokku võlad töövõtjatele	1 524	1 608

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	5 554 596	5 461 899
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 388 649	1 365 475
Kokku tingimuslikud kohustused	6 943 245	6 827 374

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	92 400	80 113
Leedu	1 825	1 825
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	94 225	81 938
Kokku müügitulu	94 225	81 938
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine	94 225	81 938
Kokku müügitulu	94 225	81 938

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	1 215
Juhtimisteenus	13 600	12 000
Põhitegevusega mitteseotud kauba müük	410	0
Kokku muud äritulud	14 010	13 215

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

Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014
Territooriumi korrashoid	39	47
Mitmesugused teenused	0	5 446
Kindlustus	679	680
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	718	6 173

Lisa 19 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014
Tööjõukulud	10 178	10 261
Panga teenustasud	175	151
Audiitorteenus	1 840	1 840
Õigusabi	45	0
Muud teenused	1 888	3 882
Muud kulud	4 149	3 457
Kokku üldhalduskulud	18 275	19 591

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	7 607	7 666
Sotsiaalmaksud	2 571	2 595
Kokku tööjõukulud	10 178	10 261
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Lepingutasud	0	350
Maamaksu kulud	4 267	4 267
Muud	3	189
Kokku muud ärikulud	4 270	4 806

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulud laenudelt	92 129	74 602
Muud finantstulud	302	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	92 431	74 602

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

	31.12.2015		31.12.2014
	Nõuded	Kohustused	Nõuded
Emaettevõtja	0	66 000	194 800
Tütarettevõtjad	1 485 980		1 361 680
Sidusettevõtjad	2 111 783		1 932 785
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 680		1 200
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 743 872		1 699 920

2015	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Emaettevõtja	92 400		194 800	66 000
Tütarettevõtjad		124 300		
Sidusettevõtjad	48 178	130 820		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 600			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 952			
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			

Aruandeaastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja soodustusi ei arvestatud.

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	175	236
Nõuded ja ettemaksed	197 503	355 574
Kokku käibevara	197 678	355 810
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 086 177	1 078 087
Nõuded ja ettemaksed	5 145 963	4 842 665
Kinnisvarainvesteeringud	1 429 560	1 318 896
Materiaalne põhivara	0	73 046
Kokku põhivara	7 661 700	7 312 694
Kokku varad	7 859 378	7 668 504
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	45 755	44 477
Võlad ja ettemaksed	4 151	15 304
Kokku lühiajalised kohustused	49 906	59 781
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	196 856	242 611
Võlad ja ettemaksed	66 000	0
Kokku pikaajalised kohustused	262 856	242 611
Kokku kohustused	312 762	302 392
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	386 154	386 154
Kohustuslik reservkapital	38 615	38 615
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 941 343	6 787 568
Aruandeaasta kasum (kahjum)	180 504	153 775
Kokku omakapital	7 546 616	7 366 112
Kokku kohustused ja omakapital	7 859 378	7 668 504

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	92 400	80 113
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-718	-6 173
Brutokasum (-kahjum)	91 682	73 940
Üldhalduskulud	-14 069	-16 106
Muud äritulud	14 010	13 215
Muud ärikulud	-4 267	-4 617
Kokku ärikasum (-kahjum)	87 356	66 432
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	8 090	20 960
Intressikulud	-7 071	-8 219
Muud finantstulud ja -kulud	92 129	74 602
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	180 504	153 775
Aruandeaasta kasum (kahjum)	180 504	153 775

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	87 356	66 432
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 222	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-11 152	2 497
Makstud intressid	-7 071	-8 219
Kokku rahavood äritegevusest	76 355	60 714
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-37 619	-73 046
Antud laenud	-255 120	-213 942
Antud laenude tagasimaksed	194 800	226 400
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-97 939	-60 588
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	66 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-44 477	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	21 523	0
Kokku rahavood	-61	126
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	236	110
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-61	126
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	175	236

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			180 504	180 504
31.12.2015	386 154	38 615	7 121 847	7 546 616

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2016

osaühing FER KINNISVARA (registrikood: 11032658) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TENNOKESE	Juhatuse liige	04.05.2016
MARGUS KANGUR	Juhatuse liige	02.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing FER KINNISVARA osanikele,

Oleme auditeerinud osaühing FER KINNISVARA konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2015, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 24, 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 vandeauditor 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 konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2015 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

02.05.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing FER KINNISVARA (registrikood: 11032658) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVO LEPIK	Vandeaudiitor	02.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 827 374
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 871
Kokku	6 943 245

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 827 374
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 871
Kokku	6 943 245

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	92400	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