

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: osäühing FER KINNISVARA

registrikood: 11032658

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 139

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 11 Laenukohustised	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	18
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised 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	21
Lisa 22 Intressitulud	21
Lisa 23 Intressikulud	21
Lisa 24 Seotud osapooled	21
Lisa 25 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
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.

2016. aastal jätkas FER Kinnisvara OÜ tütarettevõtte Domoliuks UAB poolt varasemalt kavandatud arenduse jaoks Kaunases soetatud kinnistuga seotud laenu teenindamisega. Majandusaasta aruande koostamise ajal valmistuti läbirääkimisteks SEB Bankas ASga nimetatud laenu tingimuste muutmiseks. Aruandeaastal kaasati kinnistu arendamisest huvitatud investori leidmiseks kohalik kinnisvaranõustaja, kelle sõnul on Leedu kinnisvaraturu aktiivsus jõudsalt kasvamas ning seetõttu võimalused sobival tingimustel investori leidmiseks suurenemas.

2016.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 65% pindadest ning 2017. aastaks eesmärgiks on täituvuse suurenemine 80%-ni. Bilansipäeva seisuga oli sidusettevõtte bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatav investeeringu kogumaksumus 10 595 599 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). 2016. aastal lõpu seisuga ei olnud Järvevana Jaotusvõrk OÜ planeeritud tegevust alustanud, kuna põhitegevusteks vajalikud kokkulepped olid sõlmimata.

Kontserni emaettevõtte FER Kinnisvara OÜ tegevustes võrreldes 2015.aastaga olulisi muutusi ei olnud. Lisaks emaettevõtte üüriteenuse osutamisele investeeriti tütar- ja sidusettevõtetesse andes laene. 2017. aastal nimetatud tegevused jätkuvad.

2016. aastal suuenes FER Kinnisvara OÜ kontserni kasum võrrelduna 2015. aastaga 40 555 euro võrra tingituna peamiselt sidusettevõtte teenitud kasumi suurenemisest aga ka suurenenud intressitulust ning väiksemast intressikulust. 2017. aastal jääb FER Kinnisvara OÜ kontserni prognoositav kasum aruandeaasta kasumiga võrreldavale tasemele. Bilansipäeva seisuga oli kontserni maksevõime kordaja (likviidne käibevara jagatuna lühiajaliste kohustustega) 0,08 (2015.aastal 1,8) tingituna Domoliuks UAB investeerimislaenu tähtaja saabumisest 2017.aasta lõpus, võlakordaja (võõrkapitali suhe koguvarasse) 31% (2015.aastal 31%), varade puhasrentaablus ROA (puhaskasumi suhe keskmisesse koguvarasse) 1,4% (2015.aastal 1,1%), omakapitali puhasrentaablus ROE (puhaskasumi suhe keskmisesse omakapitali) 2,1% (2015.aastal 1,5%). Kontserni 2016. aasta EBITDA oli 78 644EUR (2015.aastal 84 972 EUR).

Aastaruande koostamise kuupäeva seisuga oli FER Kinnisvara OÜ juhatuse liikmete arv 2 ning 2016. aastal neile tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 821	3 609	2
Nõuded ja ettemaksed	241 748	197 687	
Kokku käibevarad	244 569	201 296	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	223 080	187 237	5
Finantsinvesteeringud	84 489	85 695	8
Nõuded ja ettemaksed	3 831 592	3 659 984	3
Kinnisvarainvesteeringud	6 532 971	6 532 971	9
Kokku põhivarad	10 672 132	10 465 887	
Kokku varad	10 916 701	10 667 183	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 970 739	105 755	11
Võlad ja ettemaksed	6 862	6 930	12
Kokku lühiajalised kohustised	2 977 601	112 685	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	418 945	3 186 484	11
Kokku pikaajalised kohustised	418 945	3 186 484	
Kokku kohustised	3 396 546	3 299 169	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	386 154	386 154	
Kohustuslik reservkapital	38 615	38 615	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 943 245	6 827 374	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	152 141	115 871	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 520 155	7 368 014	
Kokku omakapital	7 520 155	7 368 014	
Kokku kohustised ja omakapital	10 916 701	10 667 183	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	94 225	94 225	16
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 009	-718	18
Brutokasum (-kahjum)	88 216	93 507	
Üldhalduskulud	-19 181	-16 035	19
Muud äritulud	16 800	14 010	17
Muud ärikulud	-7 191	-6 510	21
Äri kasum (kahjum)	78 644	84 972	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	35 843	8 090	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 207	-1 207	
Intressitulud	96 931	92 431	
Intressikulud	-57 961	-68 415	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	152 250	115 871	
Tulumaks	-109	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	152 141	115 871	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	152 141	115 871	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	78 644	84 972	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11	7 222	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-68	-11 503	
Makstud intressid	-57 961	-68 415	
Makstud ettevõtte tulumaks	-109	0	
Kokku rahavood äritegevusest	20 517	12 276	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-37 619	
Antud laenud	-118 750	-130 820	
Antud laenude tagasimaksed	0	194 800	
Laekunud intressid	0	302	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-118 750	26 663	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	203 200	66 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-105 755	-104 477	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	97 445	-38 477	
Kokku rahavood	-788	462	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 609	3 147	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-788	462	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 821	3 609	2

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Aruandeaasta kasum (kahjum)	152 141	115 871
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	152 141	115 871
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	152 141	115 871

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			152 141	152 141
31.12.2016	386 154	38 615	7 095 386	7 520 155

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FER Kinnisvara OÜ 2016. 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 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamise 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 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.

Finantskohustised

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 kohustised

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 koostamise 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskonto	2 821	3 609
Kokku raha	2 821	3 609

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud 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	4 071 335	239 743	3 831 592
Laenunõuded	3 323 977		3 323 977
Intressinõuded	747 358	239 743	507 615
Ettemaksed	141	141	
Tulevaste perioodide kulud	141	141	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 073 340	241 748	3 831 592

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud 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

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	1 864	1 864
Ostjatelt laekumata arved	1 864	1 864
Kokku nõuded ostjate vastu	1 864	1 864

Ostjatelt laekumata arved bilansipäeva seisuga sisaldab laekumata arvel põhinevat nõuet konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte vastu summas 1680EUR.

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	223 080	187 237
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	223 080	187 237

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

Lisainformatsioon: konsolideerimisel elimineeritud investeeringud tütaretevõtjatesse:

Bilansis seisuga 31.12.2015:

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

Bilansis seisuga 31.12.2016

a) Konsolideerimisel elimineeritud investeering FER Nekustamie Ipasumi SIA osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 2846EUR ja jääkmaksumus 2352EUR.

b) Konsolideerimisel elimineeritud investeering Domoliuks UAB osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 1815792 (esialgne soetusmaksumus 1815918EUR miinus LTL> EUR ülemineku kursivahe 126EUR) ja jääkmaksumus 576543 EUR

Lisa 6 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
40003914551	FER Nekustamie Ipasumi SIA	Läti	Kinnisvara	100	100
300624426	Domoliuks UAB	Leedu	Kinnisvara	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2016
FER Nekustamie Ipasumi SIA	2 504	-152		2 352
Domoliuks UAB	632 139	-55 470	-126	576 543
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	634 643	-55 622	-126	578 895

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon: Muud muutused Domoliuks UAB 126EUR - Kursivahe ettevõtte osakapitali konverteerimisel LTL> EUR üleminekul.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11263719	Turu Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvara	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Turu Ärimaja OÜ	187 237	35 843	223 080
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	187 237	35 843	223 080

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		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
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	85 695	85 695
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 206	-1 206
31.12.2016	84 489	84 489

Pikaajalised finantsinvesteeringud/ Aktsiad ja osad- Pikaajaline finantsinvesteering Järvevana Jaotusvõrk OÜ osadesse soetusmaksumuses 94653EUR. FER Kinnisvara OÜ osa (10%) investeeringuobjekti varasematel perioodidel teenitud kahjumist 8958EUR. FER Kinnisvara OÜ osa investeeringuobjekti 2016.aasta kahjumist 1206EUR.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
31.12.2016			
Soetusmaksumus	5 623 413	909 558	6 532 971
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	5 623 413	909 558	6 532 971

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	94 225	94 225
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-6 009	-718

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
31.12.2016					
Soetusmaksumus	0	929	929	29 386	30 315
Akumuleeritud kulum	0	-929	-929	-29 386	-30 315
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbank AS	196 856	47 111	149 745		EURIBOR + 2,5%	30.01.2018
SEB Bankas AS	2 923 628	2 923 628			3 kuu LIBOR + 2%	27.11.2017
Pikaajalised laenud kokku	3 120 484	2 970 739	149 745			
Muud laenukohustised						
Catwees OÜ	269 200		269 200		0%	
Muud laenukohustised kokku	269 200		269 200			
Laenukohustised kokku	3 389 684	2 970 739	418 945			

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbank AS	242 611	45 755	196 856		EURIBOR + 2,5%	30.01.2018
SEB Bankas AS	2 983 628	60 000	2 923 628		3 kuu LIBOR + 2%	27.11.2017
Pikaajalised laenud kokku	3 226 239	105 755	3 120 484			
Muud laenukohustised						
Catwees OÜ	66 000		66 000		0%	
Muud laenukohustised kokku	66 000		66 000			
Laenukohustised kokku	3 292 239	105 755	3 186 484			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	5 623 413	5 623 413
Ehitised	909 558	909 558
Kokku	6 532 971	6 532 971

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. Majandusaasta aruande koostamise ajal valmistuti läbirääkimisteks SEB Bankas AS-ga nimetatud laenu pikendamiseks.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 011	3 011
Võlad töövõtjatele	1 569	1 569
Maksuvõlad	2 282	2 282
Kokku võlad ja ettemaksed	6 862	6 862
	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

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 930	1 919
Üksikisiku tulumaks	126	144
Sotsiaalmaks	211	211
Töötuskindlustusmaksed	15	15
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		41
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 282	2 330

Käibemaks maksuvõlg 2016 - Eesti Vabariik 1739 EUR + Leedu Vabariik 191EUR

Üksikisiku tulumaks 2016 - Eesti Vabariik 126 EUR

Sotsiaalmaks 2016 - Eesti Vabariik 211 EUR

Töötuskindlustusmaksed 2016 - Eesti Vabariik 15 EUR

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

Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad 2015- Leedu Vabariigi sotsiaalkindlustusmakse

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	900	855
Puhkusetasude kohustis	669	669
Kokku võlad töövõtjatele	1 569	1 524

Töötasude kohustis 2015: 855EUR - FER Kinnisvara OÜ töötaja välja teenitud töötasu koos arvestatud sotsiaalmaksu ja tööandja töötuskindlustusmaksuga.

Töötasude kohustis 2016: 855EUR - FER Kinnisvara OÜ töötaja välja teenitud töötasu koos arvestatud sotsiaalmaksu ja tööandja töötuskindlustusmaksuga. 45EUR Domoliuks UAB töötaja välja teenitud töötasu.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 679 650	5 554 596
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 419 912	1 388 649
Kokku tingimuslikud kohustised	7 099 562	6 943 245

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	92 400	92 400
Leedu	1 825	1 825
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	94 225	94 225
Kokku müügitulu	94 225	94 225
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine	94 225	94 225
Kokku müügitulu	94 225	94 225

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Juhtimisteenus	16 800	13 600
Põhitegevusega mitteseotud kauba müük	0	410
Kokku muud äritulud	16 800	14 010

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

	2016	2015
Territooriumi korrashoid	0	39
Mitmesugused teenused	5 445	0
Kindlustus	564	679
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	6 009	718

Lisa 19 Üldhalduskulud (eurodes)

	2016	2015
Tööjõukulud	12 140	11 850
Panga teenustasud	213	208
Audiitorteenus	1 840	1 840
Õigusabi	170	45
Muud teenused	4 811	1 888
Muud kulud	7	204
Kokku üldhalduskulud	19 181	16 035

Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	9 120	8 889
Sotsiaalmaksud	3 020	2 961
Kokku tööjõukulud	12 140	11 850
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Palgakulud 2015: 7607EUR Eesti Vabariik, 1282EUR Leedu Vabariik
Sotsiaalmaksud 2015: 2571EUR Eesti Vabariik, 390EUR Leedu Vabariik

Palgakulud 2016: 7685EUR Eesti Vabariik, 1435EUR Leedu Vabariik
Sotsiaalmaksud 2016: 2577EUR Eesti Vabariik, 443EUR Leedu Vabariik

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Notaritasu	6	0
Maamaksu kulud	7 185	6 507
Muud	0	3
Kokku muud ärikulud	7 191	6 510

Maamaksu kulud 2015: 4267EUR Eesti Vabariik, 2240EUR Leedu vabariik

Maamaksu kulud 2016: 4267EUR Eesti Vabariik, 2918EUR Leedu vabariik

Lisa 22 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu laenudelt	96 931	92 431
Kokku intressitulud	96 931	92 431

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	57 961	68 415
Kokku intressikulud	57 961	68 415

Lisa 24 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

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		269 200	0	66 000
Tütarettevõtjad	1 601 095		1 485 980	
Sidusettevõtjad	2 283 392		2 111 783	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 680		1 680	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 787 944		1 743 872	

2016	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Catwees OÜ		203 200	0%	EUR	2019
Tütarettevõtjad					
Domoliuks UAB	115 115		0%	EUR	2019
Sidusettevõtjad					
Turu Ärimaja OÜ	118 750		3%	EUR	2019

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Catwees OÜ		194 800	66 000	0	EUR	2018
Tütarettevõtjad						
Domoliuks UAB	124 300			0	EUR	2018
Sidusettevõtjad						
Turu Ärimaja OÜ	130 820			0	EUR	2018

Ostud ja müügid

	2016		2015
	Ostud	Müügid	Müügid
Emaettevõtja	4 800	92 400	92 400
Sidusettevõtjad		52 859	48 178
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		16 800	13 600
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		44 072	43 952

Lisa 25 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	32	175
Nõuded ja ettemaksed	241 564	197 503
Kokku käibevarad	241 596	197 678
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	1 121 894	1 086 177
Nõuded ja ettemaksed	5 432 687	5 145 963
Kinnisvarainvesteeringud	1 429 560	1 429 560
Kokku põhivarad	7 984 141	7 661 700
Kokku varad	8 225 737	7 859 378
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	47 111	45 755
Võlad ja ettemaksed	4 095	4 151
Kokku lühiajalised kohustised	51 206	49 906
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	418 945	262 856
Kokku pikaajalised kohustised	418 945	262 856
Kokku kohustised	470 151	312 762
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	386 154	386 154
Kohustuslik reservkapital	38 615	38 615
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 121 847	6 941 343
Aruandeaasta kasum (kahjum)	208 970	180 504
Kokku omakapital	7 755 586	7 546 616
Kokku kohustised ja omakapital	8 225 737	7 859 378

Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	92 400	92 400
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 009	-718
Brutokasum (-kahjum)	86 391	91 682
Üldhalduskulud	-17 217	-14 069
Muud äritulud	16 800	14 010
Muud ärikulud	-4 273	-4 267
Kokku ärikasum (-kahjum)	81 701	87 356
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	35 843	8 090
Intressitulud	96 931	92 129
Intressikulud	-5 379	-7 071
Muud finantstulud ja -kulud	-126	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	208 970	180 504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	208 970	180 504

Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	81 701	87 356
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11	7 222
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-56	-11 152
Makstud intressid	-5 379	-7 071
Kokku rahavood äritegevusest	76 277	76 355
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-37 619
Antud laenud	-233 865	-255 120
Antud laenude tagasimaksed	0	194 800
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-233 865	-97 939
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	203 200	66 000
Saadud laenude tagasimaksed	-45 755	-44 477
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	157 445	21 523
Kokku rahavood	-143	-61
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	175	236
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-143	-61
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	32	175

Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			208 970	208 970
31.12.2016	386 154	38 615	7 330 817	7 755 586

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2017

osaühing FER KINNISVARA (registrikood: 11032658) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS KANGUR	Juhatuse liige	12.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing FER KINNISVARA osanikele,

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing FER KINNISVARA ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2016 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Arvo Lepik

Vandeauditori number 280

HLB EXPERTUS KLF OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 241

Narva mnt 7a, Tallinn, Harju maakond, 10117

13.04.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing FER KINNISVARA (registrikood: 11032658) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVO LEPIK	Vandeaudiitor	13.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 943 245
Aruandeaasta kasum (kahjum)	152 141
Kokku	7 095 386

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 943 245
Aruandeaasta kasum (kahjum)	152 141
Kokku	7 095 386

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 (Lihtomand)

Sidevahendid

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