

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Fergusson Kinnisvara

registrikood: 11142393

tänavatalu nimi, Liivalaia tn 14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10118

telefon: +372 6181950

faks: +372 6181951

e-posti aadress: eke@eke.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ Fergusson Kinnisvara jätkas lõppenud majandusaastal põhitegevusena WOHO äri- ning elukvartali arendamist läbi osaluse oma tütarettevõttes EKEREPOL OÜ aadressil Tallinnas, Mustamäe tee 3.

Äriühingu osakapitali suurendati läbi fondi emissiooni 44 euro võrra tasemele 2 600 eurot. Majandusaastal müüdi 10% suurune osalus osaühingus Solutions Group OÜ-le ja emafirma AS EKE Invest omab seejärel 90% suurust osa äriühingus.

Seoses alles jätkuva arendustegevusega osaühingul müügitulu puudus, investeringuga seotud intressitulud olid 153 tuhat eurot ja intressikulud 128 tuhat eurot. Tegevuskulud jäid tasemele 0,9 tuhat eurot.

2016. aastal äriühingu poolt osalusi või aktsiaid teistes äriühingutes ei omandatud ega ka müüdnud, samuti ei teostatud kinnisvarainvesteeringuid.

Osaühingule valiti seoses toimunud põhikirja muutusega 5 liikmeline nõukogu. Juhatus koosneb jätkuvalt ühest liikmest.

Aruandeaastal toimus 2 üldkoosolekut ja 3 nõukogu koosolekut.

Nõukogu ja juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud, samuti ei olnud ettevõttes palgal ühtegi töötajat.

Majandusaasta lõppes 24,5 tuhande euro suuruse kasumiga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 422	3 069	
Nõuded ja ettemaksed	3 102 567	2 371 863	2
Kokku käibevarad	3 104 989	2 374 932	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 275	1 275	3
Kokku põhivarad	1 275	1 275	
Kokku varad	3 106 264	2 376 207	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 909 250	2 331 500	4
Võlad ja ettemaksed	163 218	35 397	5
Kokku lühiajalised kohustised	3 072 468	2 366 897	
Kokku kohustised	3 072 468	2 366 897	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 556	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 710	4	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 486	6 750	
Kokku omakapital	33 796	9 310	
Kokku kohustised ja omakapital	3 106 264	2 376 207	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused tegevuskulud	-897	-216
Ärikasum (kahjum)	-897	-216
Intressitulud	153 204	42 363
Intressikulud	-127 821	-35 397
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 486	6 750
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 486	6 750

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-897	-216
Kokku rahavood äritegevusest	-897	-216
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 275
Antud laenud	-577 500	-2 329 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-577 500	-2 330 775
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	577 750	2 331 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	577 750	2 331 500
Kokku rahavood	-647	509
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 069	2 560
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-647	509
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 422	3 069

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	4	2 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)		6 750	6 750
31.12.2015	2 556	6 754	9 310
Aruandeaasta kasum (kahjum)		24 486	24 486
Emiteeritud osakapital	44	-44	0
31.12.2016	2 600	31 196	33 796

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Fergusson Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise toimkonna poolt välja antud juhendid. Finantskohustused on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

OÜ Fergusson Kinnisvara ei koosta konsolideeritud aruannet, sest emaettevõtja AS EKE Invest koostab.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruanded arvelduskonto ja kassa jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Investeeringud tütarettevõtete aktsiatesse ja osadesse on emaettevõtte aruandes kajastatud soetusmaksumuses. Tütarettevõtetelt saadavad dividendid kajastatakse emaettevõtte kasumiaruandes finantstuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nominaalväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus.

Pikaajaliste nõuete nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta.

Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Tulud

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu.

Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende maksumääraga 20/80 dividendidena väljamakstud summalt.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Fergusson Kinnisvara osanik;
- OÜ-ga Fergusson Kinnisvara samasse kontserni kuuluvad ettevõtted;
- juhtkonna võtmeisikud;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Muud nõuded	3 102 567	3 102 567
Laenunõuded	2 907 000	2 907 000
Intressinõuded	195 567	195 567
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 102 567	3 102 567
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Muud nõuded	2 371 863	2 371 863
Laenunõuded	2 329 500	2 329 500
Intressinõuded	42 363	42 363
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 371 863	2 371 863

Tütarettevõtjale antud laenult 2 907 000 eurot arvestatakse intressi 6% aastas.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12856215	Ekerepol OÜ	Eesti	Kinnisvara	51	51

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	31.12.2016
12856215	1 275	1 275
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 275	1 275

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Ekerepol OÜ	51	27.05.2015	1 275

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Osanike laenud	2 909 250	2 909 250			5%	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	2 909 250	2 909 250					
Laenukohustised kokku	2 909 250	2 909 250					

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Osanike laenud	2 331 500	2 331 500			5%	EUR	2016
Lühiajalised laenud kokku	2 331 500	2 331 500					
Laenukohustised kokku	2 331 500	2 331 500					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Muud võlad	163 218	163 218
Intressivõlad	163 218	163 218
Kokku võlad ja ettemaksed	163 218	163 218

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Muud võlad	35 397	35 397
Intressivõlad	35 397	35 397
Kokku võlad ja ettemaksed	35 397	35 397

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	24 749	5 403
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 187	1 351
Kohustuslik reservkapital	260	0
Kokku tingimuslikud kohustised	31 196	6 754

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 600	2 556
Osade arv (tk)	2	1
2016 aastal suurendati osakapitali läbi fondi emissiooni 44 euro võrra. Osakapital jaguneb kaheks osaks nimiväärtustega 260 eurot ja 2 340 eurot.		

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Fergusson Kinnisvara OÜ-l ei olnud aruandeaastal ega ka 2015 aastal palgalisi töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EKE Invest AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	2 774 593	0	2 366 897
Tütarettevõtjad	3 102 567	0	2 371 863	0

2016	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
EKE Invest AS	0	286 825	5%	EUR	2017
Tütarettevõtjad					
Ekerepol OÜ	577 500	0	6%	EUR	2017

2015	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
EKE Invest AS	0	2 331 500	5%	EUR	2016
Tütarettevõtjad					
Ekerepol OÜ	2 329 500	0	6%	EUR	2016

Fergusson Kinnisvara OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid soodustusi.

Emaettevõtjalt saadud laenult on 2016 aastal arvestatud intressi 120 871 eurot.

Emaettevõtjalt saadud laenult on 2015 aastal arvestatud intressi 35 397 eurot.

Tütarettevõtjale antud laenult on 2016 aastal arvestatud intressi 153 204 eurot.

Tütaretevõtjale antud laenult on 2015 aastal arvestatud intressi 42 363 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.02.2017

Osaühing Fergusson Kinnisvara (registrikood: 11142393) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TIIK	Juhatuse liige	11.02.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Fergusson Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Fergusson Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Fergusson Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

21.02.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Fergusson Kinnisvara (registrikood: 11142393) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	21.02.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 710
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 486
Kokku	31 196
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	31 196
Kokku	31 196

Osaühingu juhatus teeb ettepaneku jätta majandusaasta kasum jaotamata ning liita see eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6181950
Faks	+372 6181951
E-posti aadress	eke@eke.ee