

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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 5086617

e-posti aadress: andres.antsov@catwees.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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 10 Laenukohustised	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Muud äritulud	18
Lisa 17 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 18 Üldhalduskulud	19
Lisa 19 Tööjõukulud	19
Lisa 20 Muud ärikulud	19
Lisa 21 Intressitulud	20
Lisa 22 Intressikulud	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20
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 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.

2017. aastal jätkas FER Kinnisvara OÜ tütarettevõtte Domoliuks UAB poolt varasemalt kavandatud arenduse jaoks Leedus soetatud kinnistuga seotud laenu teenindamisega. Majandusaasta aruande koostamise ajal käivitati protsess nimetatud kinnistu sihtstarbe muutmiseks eesmärgiga laiendada kinnistu arendamisest huvituvate potentsiaalsete investorite ringi.

2017.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 66% pindadest ning 2018. aastaks eesmärgiks on täituvuse suurenemine 80%-ni. Bilansipäeva seisuga oli sidusettevõtte bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatav investeeringu kogumaksumus 10 519 626EUR.

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). 2017. aastal lõpu seisuga ei olnud Järvevana Jaotusvõrk OÜ planeeritud tegevust alustanud.

Kontserni emaettevõtte FER Kinnisvara OÜ tegevustes võrreldes 2016.aastaga olulisi muutusi ei olnud. Sarnaselt eelnevatele aastatele osutati üüriteenust emaettevõttele ning rahastati laenudega tütar- ja sidusettevõtete tegevust. Tulenevalt paranevast majanduskeskkonnast on viimati mainitud tegevuste osatähtsus FER Kinnisvara OÜ majandustegevuses vähenemas.

2017. aastal kujunes FER Kinnisvara OÜ kontserni majandustegevuse tulemuseks kahjum 246 628 EUR. Kahjum oli tingitud kinnisvarainvesteeringuna soetatud Pärnus asuva autokeskuse väärtuse allahindlusest. Vajadus kinnisvarainvesteeringu väärtuse allahindluseks tulenes muudetud üüritingimustest. Üürilepingu tingimuste muutmise eesmärgiks oli nende viimine kooskõlla Pärnu kinnisvaraturul pakutavaga. Muudatuste tulemusel väheneb FER Kinnisvara OÜ konsolideerimata müügitulu 2018.aastal.

Bilansipäeva seisuga oli kontserni maksevõime kordaja (likviidne käibevara jagatuna lühiajaliste kohustistega) 0,12 (2016.aastal 0,08) tingituna Domoliuks UAB investeerimislaenu tähtaja saabumisest 2018.aasta lõpus, võlakordaja (võõrkapitali suhe koguvarasse) 29% (2016.aastal 31%), varade puhasrentaabilus ROA (puhaskasumi suhe keskmisesse koguvarasse) -2,3% (2016.aastal 1,4%), omakapitali puhasrentaabilus ROE (puhaskasumi suhe keskmisesse omakapitali) -3,3% (2016.aastal 2,1%). Kontserni 2017. aasta EBITDA oli -293 036 EUR (2016.aastal 76 844 EUR).

Aastaruande koostamise kuupäeva seisuga oli FER Kinnisvara OÜ juhatuse liikmete arv 3 ning 2017. aastal neile juhatuse liikme lepingute alusel tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 388	2 821	2
Nõuded ja ettemaksed	337 927	241 748	3
Kokku käibevarad	344 315	244 569	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	230 971	223 080	4
Finantsinvesteeringud	83 224	84 489	7
Nõuded ja ettemaksed	3 464 258	3 831 592	3
Kinnisvarainvesteeringud	6 179 911	6 532 971	8
Kokku põhivarad	9 958 364	10 672 132	
Kokku varad	10 302 679	10 916 701	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 909 659	2 970 739	10
Võlad ja ettemaksed	5 779	6 862	11
Kokku lühiajalised kohustised	2 915 438	2 977 601	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	113 714	418 945	10
Kokku pikaajalised kohustised	113 714	418 945	
Kokku kohustised	3 029 152	3 396 546	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	386 154	386 154	
Kohustuslik reservkapital	38 615	38 615	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 095 386	6 943 245	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-246 628	152 141	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 273 527	7 520 155	
Kokku omakapital	7 273 527	7 520 155	
Kokku kohustised ja omakapital	10 302 679	10 916 701	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	86 825	94 225	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-609	-6 009	17
Brutokasum (-kahjum)	86 216	88 216	
Üldhalduskulud	-24 800	-19 181	18
Muud äritulud	17 065	16 800	16
Muud ärikulud	-371 517	-7 191	20
Äri kasum (kahjum)	-293 036	78 644	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	7 891	35 843	6
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 265	-1 207	7
Intressitulud	93 024	96 931	21
Intressikulud	-53 242	-57 961	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-246 628	152 250	
Tulumaks	0	-109	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-246 628	152 141	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-246 628	152 141	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-293 036	78 644	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	359 560	0	20
Kokku korrigeerimised	359 560	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 046	11	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 083	-68	
Makstud intressid	-53 242	-57 961	22
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-109	
Kokku rahavood äritegevusest	10 153	20 517	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 500	0	8
Antud laenud	-169 975	-118 750	
Antud laenude tagasimaksed	536 200	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	359 725	-118 750	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	38 800	203 200	10
Saadud laenude tagasimaksed	-405 111	-105 755	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-366 311	97 445	
Kokku rahavood	3 567	-788	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 821	3 609	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 567	-788	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 388	2 821	2

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-246 628	152 141
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-246 628	152 141
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	-246 628	152 141

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-246 628	-246 628
31.12.2017	386 154	38 615	6 848 758	7 273 527

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FER Kinnisvara OÜ 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist ja väikeettevõtte täismahus aruandele esitavatest nõuetest.

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 õiglasest väärtusest. Väärtipabereid, mille turuväärtust on raske hinnata, kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Muude pikaajaliste finantsinvesteeringute all kajastatakse ka investeeringuid ettevõtete aktsiatesse või osadesse, mille osaluse omandamine 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, kohustised ja tingimuslikud kohustised võetakse arvele nende õiglasest väärtusest 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 tulused (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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad alahindlused. 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 Toimikonna juhendile "Finantsinstrumendid". Juhtkonna hinnangul on saadud laenud turuintressiga, mistõttu nende kohustiste soetusmaksumus ei erine nende õiglasest väärtusest. Arvestades seda asjaolu, puudub juhtkonna hinnangul vajadus laenudest tulenevate kohustiste diskonteerimiseks.

Saadud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised kohustised on kajastatud bilansis lähtuvalt Raamatupidamise Toimikonna juhendile "Finantsinstrumendid". Juhtkonna hinnangul on saadud laenud ja võetud pikaajalised kohustised turuintressiga, mistõttu nende kohustiste soetusmaksumus ei erine nende õiglasest väärtusest. Arvestades seda asjaolu, puudub juhtkonna hinnangul vajadus laenudest ja muudest pikaajalistest võlgnevustest tulenevate kohustiste diskonteerimiseks. Pikaajaliste laenude järgmisel perioodil tasumisele kuuluv osa kajastatakse bilansis lühiajaliste kohustiste grupis "Võlakohustiste" kirjel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Tingimuslike kohustistena kajastatakse potentsiaalselt ettevõtte suhtes täitmisele pööratavaid (käiteks kohtuvaidlustest) tulenevaid nõudeid, mille sissenõudmise perspektiiv on ebaselge. Tingimuslike kohustiste 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 tuluseid. Intressitulu on kajastatud tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt. Müüdud 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 maksukohustised, mis on tekkinud seoses väljamaksetega. Detsembris 2017 kuludesse kantud ja aruandeperioodi lõpuks väljamaksmata tasudelt arvestataud maksud kajastatakse bilansis "võlgade ja ettemaksete" kirjel. Maksunõuete ja -kohustiste 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 ettevõtetes olulisi osalusi omavad juriidilised isikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskonto	6 388	2 821
Kokku raha	6 388	2 821

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	368	368	
Ostjatelt laekumata arved	368	368	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 799 815	335 557	3 464 258
Muud nõuded	1 908	1 908	
Viitlaekumised	1 908	1 908	
Ettemaksed	94	94	
Tulevaste perioodide kulud	94	94	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 802 185	337 927	3 464 258

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	184	184	
Ostjatelt laekumata arved	184	184	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 073 015	241 423	3 831 592
Ettemaksed	141	141	
Tulevaste perioodide kulud	141	141	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 073 340	241 748	3 831 592

Nõuded seotud osapoolte vastu- Lisas 23 nimetatud isikute poolt bilansipäevaks tasumata arved, laenud ning intressid.

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	230 971	223 080
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	230 971	223 080

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

Lisainformatsioon: konsolideerimisel elimineeritud investeeringud tütarettevõtjatesse:

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

Bilansis seisuga 31.12.2017

a) Konsolideerimisel elimineeritud investeering FER Nekustamie Ipasumi SIA osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 2846EUR ja jääkmaksumus 2309EUR.

b) Konsolideerimisel elimineeritud investeering Domoliuks UAB osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 1815792 (esialgne soetusmaksumus 1815918EUR miinus LTL> EUR ülemineku kursivahe 126EUR) ja jääkmaksumus 516833 EUR

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
40003914551	FER Nekustamie Ipasumi SIA	Läti	Kinnisvara	100	100
300624426	Domoliuks UAB	Leedu	Kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
FER Nekustamie Ipasumi SIA	2 352	-43	2 309
Domoliuks UAB	576 543	-59 710	516 833
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	578 895	-59 753	519 142

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11263719	Turu Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvara	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Turu Ärimaja OÜ	223 080	7 891	230 971
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	223 080	7 891	230 971

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		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
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	84 489	84 489
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 265	-1 265
31.12.2017	83 224	83 224

Pikaajalised finantsinvesteeringud/ Aktsiad ja osad- Pikaajaline finantsinvesteering Järvevana Jaotusvõrk OÜ osadesse soetusmaksumuses 94653EUR. FER Kinnisvara OÜ osa
(10%) investeeringuobjekti varasematel perioodidel teenitud kahjumist 10164EUR. FER Kinnisvara OÜ osa investeeringuobjekti 2017.aasta kahjumist 1265EUR.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	6 532 971
31.12.2016	6 532 971
Ostud ja parendused	6 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-359 560
31.12.2017	6 179 911

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	86 825	94 225
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-611	-6 009

Kinnisvarainvesteeringud 2016- Maa 5623413, ehitised 909558
Kinnisvarainvesteeringud 2017- Maa 5629911, ehitised 550000

Maa ostud ja parendused 2017 - Muudatused eskiisprojekti Domoliuks UAB kinnistu sihtotstarbe muutmiseks.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
31.12.2017					
Soetusmaksumus	0	929	929	29 386	30 315
Akumuleeritud kulum	0	-929	-929	-29 386	-30 315
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	149 745	36 031	113 714		EURIBOR + 2,5%	EUR	29.12.2021
SEB Bankas AS	2 873 628	2 873 628			3 kuu LIBOR + 2%	EUR	14.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	3 023 373	2 909 659	113 714				
Laenukohustised kokku	3 023 373	2 909 659	113 714				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	5 629 911	5 623 413
Ehitised	550 000	909 558
Kokku	6 179 911	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. 2017.aastal pikendati nimetatud laenu tähtaega 1 aasta võrra.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 009	3 009
Võlad töövõtjatele	1 582	1 582
Maksuvõlad	1 188	1 188
Kokku võlad ja ettemaksed	5 779	5 779
	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

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	836	1 930
Üksikisiku tulumaks	126	126
Sotsiaalmaks	211	211
Töötuskindlustusmaksed	15	15
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 188	2 282

Käibemaks maksuvõlg 2017 - Eesti Vabariik 836 EUR

Üksikisiku tulumaks 2017 - Eesti Vabariik 126 EUR

Sotsiaalmaks 2017 - Eesti Vabariik 211 EUR

Töötuskindlustusmaksed 2017 - Eesti Vabariik 15 EUR

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

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	913	900
Puhkusetasude kohustis	669	669
Kokku võlad töövõtjatele	1 582	1 569

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 479 006	5 676 309
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 369 752	1 419 077
Kokku tingimuslikud kohustised	6 848 758	7 095 386

Lisa 15 Müügitulu (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	85 000	92 400
Leedu	1 825	1 825
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	86 825	94 225
Kokku müügitulu	86 825	94 225
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine	86 825	94 225
Kokku müügitulu	86 825	94 225

Lisa 16 Muud äritulud (eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	265	0
Juhtimisteenus	16 800	16 800
Kokku muud äritulud	17 065	16 800

Trahvid, viivised ja hüvitised 2017- veeavarii kahju hüvitamine kindlustusandja poolt

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused teenused	0	5 445
Kindlustus	609	564
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	609	6 009

Lisa 18 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016
Tööjõukulud	12 158	12 140
Panga teenustasud	248	213
Audiitorteenus	1 840	1 840
Õigusabi	2 245	170
Muud teenused	4 809	4 811
Muud kulud	3 500	7
Kokku üldhalduskulud	24 800	19 181

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	9 120	9 120
Sotsiaalmaksud	3 038	3 020
Kokku tööjõukulud	12 158	12 140
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Palgakulud 2017: 7675EUR Eesti Vabariik, 1445EUR Leedu Vabariik
Sotsiaalmaksud 2017: 2587EUR Eesti Vabariik, 451EUR Leedu Vabariik

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

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	359 560	0
Notaritasu	0	6
Maamaksu kulud	5 345	7 185
Kahju varakindlustusjuhtumitest	865	0
Lepingutasu	5 747	0
Kokku muud ärikulud	371 517	7 191

Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muuusest 2017- Pärnus asuva autokeskuse õiglase väärtuse muutus tulenevalt muudetud üürilepingu tingimustest.

Kahju varakindlustusjuhtumitest 2017- veeavarii kahju likvideerimisega seotud kulud

Maamaks 2017- Eesti Vabariik 4267EUR+ Leedu Vabariik 1078EUR

Maamaks 2016- Eesti Vabariik 4267EUR + Leedu Vabariik 2918EUR

Lepingutasu 2017 - laenulepingu muutmise lepingutasu Leedu Vabariik

Lisa 21 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu laenudelt	93 024	96 931
Kokku intressitulud	93 024	96 931

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	53 242	57 961
Kokku intressikulud	53 242	57 961

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

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	59 527	480		269 680
Tütarettevõtjad	1 723 095		1 601 095	
Sidusettevõtjad	2 366 058		2 283 392	
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	1 372 550		1 787 944	

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Catwees OÜ	142 000	86 200	38 800	308 000	0-5%	EUR	2018.a
Tütarettevõtjad							
Domoliuks UAB	122 000				0%	EUR	2019.a
Sidusettevõtjad							
Turu Ärimaja OÜ	27 975				3%	EUR	2019.a
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Asratem OÜ		450 000			2,8%	EUR	2019.a

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

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	4 800	88 727	4 800	92 400
Sidusettevõtjad		54 691		52 859
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		16 800		16 800
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		34 606		44 072

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	122	32
Nõuded ja ettemaksed	335 651	241 564
Kokku käibevarad	335 773	241 596
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	1 129 785	1 121 894
Nõuded ja ettemaksed	5 187 353	5 432 687
Kinnisvarainvesteeringud	1 070 000	1 429 560
Kokku põhivarad	7 387 138	7 984 141
Kokku varad	7 722 911	8 225 737
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	36 031	47 111
Võlad ja ettemaksed	3 192	4 095
Kokku lühiajalised kohustised	39 223	51 206
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	113 714	418 945
Kokku pikaajalised kohustised	113 714	418 945
Kokku kohustised	152 937	470 151
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	386 154	386 154
Kohustuslik reservkapital	38 615	38 615
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 330 817	7 121 847
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-185 612	208 970
Kokku omakapital	7 569 974	7 755 586
Kokku kohustised ja omakapital	7 722 911	8 225 737

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	85 000	92 400
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-609	-6 009
Brutokasum (-kahjum)	84 391	86 391
Üldhalduskulud	-19 289	-17 217
Muud äritulud	17 065	16 800
Muud ärikulud	-364 692	-4 273
Kokku äriksam (-kahjum)	-282 525	81 701
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	7 891	35 843
Intressitulud	93 024	96 931
Intressikulud	-4 002	-5 379
Muud finantstulud ja -kulud	0	-126
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-185 612	208 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-185 612	208 970

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Äriksam (kahjum)	-282 525	81 701
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	359 560	0
Kokku korrigeerimised	359 560	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	47	11
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-904	-56
Makstud intressid	-4 002	-5 379
Kokku rahavood äritegevusest	72 176	76 277
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-291 975	-233 865
Antud laenude tagasimaksed	536 200	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	244 225	-233 865
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	38 800	203 200
Saadud laenude tagasimaksed	-355 111	-45 755
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-316 311	157 445
Kokku rahavood	90	-143
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	32	175
Raha ja raha ekvivalentide muutus	90	-143
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	122	32

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-185 612	-185 612
31.12.2017	386 154	38 615	7 145 205	7 569 974

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.04.2018

osaühing FER KINNISVARA (registrikood: 11032658) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TENNOKESE	Juhatuse liige	29.05.2018
TOOMAS OLLESK	Juhatuse liige	30.05.2018
ANDRES ANTISOV	Juhatuse liige	21.05.2018

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 31.12.2017 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 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 finantsaruandluse standardiga 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

Auditioretevõtja tegevusloa number 241

Narva mnt 7a, Tallinn, Harju maakond, 10117

21.05.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing FER KINNISVARA (registrikood: 11032658) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVO LEPIK	Vandeaudiitor	21.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 095 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-246 628
Kokku	6 848 758
Jaotamine	
Kokku	6 848 758

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 095 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-246 628
Kokku	6 848 758
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 848 758
Kokku	6 848 758

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	85000	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 5086617
E-posti aadress	andres.antsov@catwees.ee