

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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.

Seoses Mustamäe tee 3 kinnistul paikneva kahe esimese hoone (ärihoone ja parkimismaja) valmimisega oli võimalik jätkata WOHO kvartali arendustegevust täiendava omanikulaenu lisamisega mahus 647,7 tuhat eurot. Investeeringuga seotud intressitulud olid 211 tuhat eurot ja intressikulud 176 tuhat eurot. Tegevuskulud jäid tasemele 1,0 tuhat eurot.

2017. aastal äriühingu poolt osalusi või aktsiaid teistes äriühingutes ei omandatud ega ka müüdnud, samuti ei teostatud kinnisvarainvesteeringuid.

Aruandeaastal toimus 1 üldkoosolek ja 6 nõukogu koosolekut.

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

Majandusaasta lõppes 33,7 tuhande euro suuruse kasumiga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	51 414	2 422	
Nõuded ja ettemaksed	3 661 341	3 102 567	2
Kokku käibevarad	3 712 755	3 104 989	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 275	1 275	3
Kokku põhivarad	1 275	1 275	
Kokku varad	3 714 030	3 106 264	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 556 950	2 909 250	4
Võlad ja ettemaksed	89 582	163 218	5
Kokku lühiajalised kohustised	3 646 532	3 072 468	
Kokku kohustised	3 646 532	3 072 468	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	7
Kohustuslik reservkapital	260	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 936	6 710	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 702	24 486	
Kokku omakapital	67 498	33 796	
Kokku kohustised ja omakapital	3 714 030	3 106 264	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused tegevuskulud	-940	-897
Ärikasum (kahjum)	-940	-897
Intressitulud	210 801	153 204
Intressikulud	-176 159	-127 821
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	33 702	24 486
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 702	24 486

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-940	-897
Laekunud intressid	3	0
Kokku rahavood äritegevusest	-937	-897
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-647 700	-577 500
Laekunud intressid	299 725	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-347 975	-577 500
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	647 700	577 750
Makstud intressid	-249 796	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	397 904	577 750
Kokku rahavood	48 992	-647
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 422	3 069
Raha ja raha ekvivalentide muutus	48 992	-647
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	51 414	2 422

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	0	6 754	9 310
Aruandeaasta kasum (kahjum)			24 486	24 486
Emiteeritud osakapital	44		-44	0
31.12.2016	2 600	0	31 196	33 796
Aruandeaasta kasum (kahjum)			33 702	33 702
Muutused reservides		260	-260	0
31.12.2017	2 600	260	64 638	67 498

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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud nõuded	3 661 341	3 661 341
Laenunõuded	3 554 700	3 554 700
Intressinõuded	106 641	106 641
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 661 341	3 661 341
	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

Lisa 3 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
12856215	Ekerepol OÜ	Eesti	Kinnisvara	51	51

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Osanike laenud	3 556 950	3 556 950			5%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	3 556 950	3 556 950					
Laenukohustised kokku	3 556 950	3 556 950					
	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					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud võlad	89 582	89 582
Intressivõlad	89 582	89 582
Kokku võlad ja ettemaksed	89 582	89 582
	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

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	51 710	24 749
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	12 928	6 187
Kohustuslik reservkapital	0	260
Kokku tingimuslikud kohustised	64 638	31 196

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital jaguneb kaheks osaks nimiväärtustega 260 eurot ja 2 340 eurot.		

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Fergusson Kinnisvara OÜ-l ei olnud aruandeaastal ega ka 2016 aastal palgalisi töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	EKE Invest AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	3 281 944	0	2 774 593
Tütarettevõtjad	3 661 341	0	3 102 567	0

2017	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	0	582 930	5%	EUR	2018
Tütarettevõtjad					
Tütarettevõtja	647 700	0	6%	EUR	2018

2016	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	0	286 825	5%	EUR	2017
Tütarettevõtjad					
Tütarettevõtja	577 500	0	6%	EUR	2017

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

Emaettevõtjalt saadud laenult on 2017 aastal arvestatud intressi 158 545 eurot.

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

Tütarettevõtjale antud laenult on 2017 aastal arvestatud intressi 210 799 eurot.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.01.2018

Osaühing Fergusson Kinnisvara (registrikood: 11142393) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TIIK	Juhatuse liige	24.01.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Fergusson Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Fergusson Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga 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 ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) 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 asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse 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 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

26.01.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Fergusson Kinnisvara (registrikood: 11142393) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	26.01.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 936
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 702
Kokku	64 638
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	64 638
Kokku	64 638

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

Sidevahendid

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