

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Fenmarc Grupp

registrikood: 10731006

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@directinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Eraldised	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Osaühingu Fenmarc Grupp põhitegevusala on kinnisvara arendamine ja haldamine. Osaühingu ankurrentnikuks on Rimi Eesti Food AS.

Arengu- ja uurimisväljaminekuid osaühingus aruandeaastal ei tehtud. Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust kommertsinnisvara haldamise alal jätkata. Osaühingu tegevusel ei ole olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Ülevaate osaühingu tegevusest annavad järgmised finantssuhtarvud:

	2017	2016
Käiberentaablus (aruandeaasta kasum / müügitulu)	82%	223,1%
Võlakordaja (kohustised / varad kokku)	0,57	0,61
ROA (aruandeaasta kasum / keskmised varad)	6,6%	21,9%
ROE (aruandeaasta kasum / keskmine omakapital)	16,1%	67,2%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	0,65	0,74

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	128 650	80 800	
Nõuded ja ettemaksed	15 354	106 754	2
Kokku käibevarad	144 004	187 554	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	715 314	600 467	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 650 000	4 300 000	4
Kokku põhivarad	5 365 314	4 900 467	
Kokku varad	5 509 318	5 088 021	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	141 148	137 664	6
Võlad ja ettemaksed	80 582	115 363	7
Kokku lühiajalised kohustised	221 730	253 027	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 682 100	1 823 248	6
Võlad ja ettemaksed	0	1 005 958	7
Eraldised	1 248 100	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	2 930 200	2 829 206	
Kokku kohustised	3 151 930	3 082 233	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	7 669	7 669	9
Ülekurss	176 396	176 396	
Kohustuslik reservkapital	91	91	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 821 632	812 347	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	351 600	1 009 285	
Kokku omakapital	2 357 388	2 005 788	
Kokku kohustised ja omakapital	5 509 318	5 088 021	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	428 752	452 282	10
Muud äritulud	352 727	883 232	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-141 769	-151 081	11
Mitmesugused tegevuskulud	-33 853	-34 588	
Muud ärikulud	-242 142	-111 477	
Ärikasum (kahjum)	363 715	1 038 368	
Intressitulud	27 419	0	
Intressikulud	-69 274	-73 756	
Muud finantstulud ja -kulud	29 740	44 673	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	351 600	1 009 285	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	351 600	1 009 285	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu Fenmarc Grupp (edaspidi ka osaühing) 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ning tuletisinstrumentide puhul.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse soetusmaksumuses. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või aruandekuupäeval korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui osaühing kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja rahalähendite mõistele.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlus kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandekuupäeva tegelikest turutingimustest. Õiglane väärtus leitakse, kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

Intressikandvad pangalaenud ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud summa õiglasest väärtuses, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Intressi mittekanndvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse kohustise tekkimisel nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära ning kohustise nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse kohustise maksmistähtjani jäänud perioodi jooksul. Esmane ümberhindlus nüüdisväärtusesse kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" ning edasine kohustuse nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Intressikulud".

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summates, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omanisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Eesti Vabariigis kehtib tulumaksusüsteem, mille kohaselt ettevõtte tulumaksu makstakse kasumi dividendidena jaotamiselt või varjatud kasumijaotuselt (kingitused, erisoodustused jms) määras 20/80. Seoses sellega puudub eraldi tulumaksubaasi arvutamisel ning edasilükatud maksuvarade ja -kohustuste kajastamisel majanduslik sisu. Dividendide tulumaks kajastatakse kasumiaruandes real „Tulumaks“ dividendide väljakuulutamise hetkel.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Tuletisinstrumentid

Osaühing kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglasest väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglase väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena.

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid ettevõtteid aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

Tuletisinstrumentid klassifitseeritakse lühi- ja pikaajaliseks vastavalt tuletisinstrumenti eeldatavale netorahavoole.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	14 769	14 769	0	0
Ostjatelt laekumata arved	14 769	14 769	0	0
Muud nõuded	715 314	0	715 314	0
Laenunõuded	600 467	0	600 467	0
Intressinõuded	114 847	0	114 847	0
Ettemaksed	585	585	0	0
Tulevaste perioodide kulud	585	585	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	730 668	15 354	715 314	0

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	18 712	18 712	0	0
Ostjatelt laekumata arved	18 712	18 712	0	0
Muud nõuded	687 900	87 433	600 467	0
Laenunõuded	600 467	0	600 467	0
Intressinõuded	87 433	87 433	0	0
Ettemaksed	609	609	0	0
Tulevaste perioodide kulud	609	609	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	707 221	106 754	600 467	0

Ettevõtte on andnud pikaajalist laenu ematettevõttele. Laen on tagatiseta, intressimääraga 4,4 % aastas ning laenude tagasimakse tähtaeg 2021. aastal. Laenude alusvaluutaks on euro. Rohkem infot seotud osapoolte vahelistest tehingutest leiab lisast 12.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 171	4 553
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 171	4 553

Viide lisa 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	3 418 597
Ostud ja parendused	881 403
31.12.2016	4 300 000
Ostud ja parendused	350 000
31.12.2017	4 650 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	291 449	305 471
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 466	-4 270

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ärihoone aadressile Klooga mnt 10b, Tabasalu. 31. detsember 2017 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse, mille tulemusena on leidnud, et vara õiglane väärtus ületas vara bilansilist väärtust. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna. Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 5.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	291 449	305 471	4
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	4 650 000	4 300 000	
Kokku	4 650 000	4 300 000	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 823 248	141 148	1 682 100	0	EURIBOR+2,15%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	1 823 248	141 148	1 682 100	0			
Laenukohustised kokku	1 823 248	141 148	1 682 100	0			

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 960 912	137 664	1 823 248	0	EURIBOR+1,939%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	1 960 912	137 664	1 823 248	0			
Laenukohustised kokku	1 960 912	137 664	1 823 248	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	4 650 000	4 300 000
Kokku	4 650 000	4 300 000

Täiendav informatsioon on toodud lisa 4.

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistule aadressidega :

- Papiniidu tn. 42; Pärnu
- Rannarootsi tee 1, Haapsalu
- Sõbra tn; 58, 56b, Tartu
- Klooga mnt; 10b, L1, Tabasalu alevik
- Teaduspargi tn; 8, Tallinn
- Laeva tn; 2, Tallinn
- Koidu tn; 44, Tallinn (korteriomand)

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 053	14 053	0	0	
Maksuvõlad	4 171	4 171	0	0	3
Muud võlad	1 512	1 512	0	0	
Muud viitvõlad	1 512	1 512	0	0	13
Saadud ettemaksed	21 003	21 003	0	0	
Tuletisinstrument	39 843	39 843	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	80 582	80 582	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	13 655	13 655	0	0	
Maksuvõlad	4 553	4 553	0	0	3
Muud võlad	1 008 416	2 458	1 005 958	0	
Intressivõlad	950	950	0	0	
Muud viitvõlad	1 007 466	1 508	1 005 958	0	13
Saadud ettemaksed	25 114	25 114	0	0	
Tuletisinstrument	69 583	69 583	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 121 321	115 363	1 005 958	0	

Tuletisinstrumentid on seotud laenukohustistega Nordea Pank Finland Plc Eesti filiaali ees. Ujuva intressimääraga laenulepingust tuleneva intressiriski maandamiseks on kasutatud swapi, mille turuväärtus seisuga 31.12.2017 oli -39 843 (2016: -69 583) eurot.

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2016	Moodustamine/ korrigimine	31.12.2017
Kokku eraldised	0	1 248 100	1 248 100
Pikaajalised	0	1 248 100	1 248 100
Muud eraldised	0	1 248 100	1 248 100

Juhatuse otsuse alusel on edukustasudega seotud potentsiaalsed kohustised (2016:muud viitvõlad) ümberklassifitseeritud eraldisteks ja kajastatud bilansis seisuga 31.12.2017 pikaajalise eraldisena summas 1 248 100 eurot.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	7 669	7 669
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2017 koosnes osakapital ühest osast nimiväärtusega 7 669 eurot. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017. a moodustab 2 173 232 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 434 646 eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 1 738 586 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	428 752	452 282
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	428 752	452 282
Kokku müügitulu	428 752	452 282
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	291 449	305 471
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	137 303	146 811
Kokku müügitulu	428 752	452 282

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	137 303	146 811
Kinnistukorrashoid	4 466	4 270
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	141 769	151 081

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Direct Invest Group OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	715 314	0	687 900	0

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
Rolestone Investeeringud OÜ	560 000	560 000

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
Rolestone Investeeringud OÜ	295 000	297 000

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 184	32 909

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Nõuded seisuga 31.12.2017 summas 715 314 (2016: 687 900) eurot sisaldavad laene seotud osapooltele summas 600 467 (2016: 600 467) eurot ja nendelt arvestatud intresse summas 114 847 (2016: 87 433) eurot.

Rohkem infot laenude kohta seotud osapooltega leiab lisast 2.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.10.2018

Osaühing Fenmarc Grupp (registrikood: 10731006) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	26.10.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Fenmarc Grupp osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Fenmarc Grupp raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude 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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400ga (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 selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Seisuga 31. detsember 2016 on ettevõtte kajastanud oma bilansis kinnisvarainvesteeringu väärtuses 4,3 miljonit eurot, mida kajastatati õiglase väärtuse meetodil. Ettevõtte juhtkond teostas 2016. aastal kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnangu ning kajastas hinnangu muutuse raamatupidamises.

Kuna ettevõtte 31. detsember 2015 lõppenud majandusaastale ei koostanud kinnisvara õiglase väärtuse hinnangut, siis ei olnud meil praktiliste auditiprotseduuride käigus võimalik saada piisavalt usaldusväärselt tõendusmaterjali hindamaks kinnisvara õiglase väärtuse muutuse mõju 2015. aastal lõppenud majandusaastale ning sellele, kui suur osa 2016. aastal kajastatud väärtuse muutusest oleks pidanud tegelikult olema kajastatud 2015. aastal. Arvestades eeltooduga oli meie hinnangul ettevõtte 2015. aasta kasum ja varad alahinnatud ning 2016. aasta kasum ja varad ülehinnatud.

Sarnased asjaolud eksisteerisid ka seisuga 31. detsember 2016 lõppenud majandusaastal ning antud asjaolusid silmas pidades esitasime me 04. juulil 2017 märkusega kokkuvõtte.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alus“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Fenmarc Grupp finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Stan Nahkor

Vandeaudiitori number 508

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Remo Kuldkapp

Vandeaudiitori number 662

29. oktoober 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Fenmarc Grupp (registrikood: 10731006) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	29.10.2018
REMO KULDKEPP	Vandeaudiitor	29.10.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 821 632
Aruandeaasta kasum (kahjum)	351 600
Kokku	2 173 232
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 173 232
Kokku	2 173 232

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	428752	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lihtkonto: DIRECT INVEST GROUP OÜ	11793541	Tallinn, Harju maakond, Eesti	7669 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@directinvest.ee