

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: osühing 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 omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
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	17
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Muud äritulud	18
Lisa 17 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 18 Üldhalduskulud	19
Lisa 19 Tööjõukulud	19
Lisa 20 Muud ärikulud	19
Lisa 21 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	20
Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	20
Lisa 23 Intressitulud	20
Lisa 24 Intressikulud	20
Lisa 25 Seotud osapooled	21
Lisa 26 Sündmused pärast aruandekuupäeva	22
Lisa 27 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeaudiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

FER Kinnisvara OÜ on asutatud 2004.aasta aprillis Eesti juriidilise isiku poolt. FER Kinnisvara OÜ tegevusaladeks on kinnisvaratehingud, kinnisvara haldamine, arendamine, hooldamine ja rentimine ning investeringute juhtimine. 2004.aasta detsembris omandas ettevõtte 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.

Domoliuks UAB pikendas 2018.aastal varasemalt kavandatud arenduse jaoks Leedus soetatud kinnistuga seotud laenu tähtaega ühe aasta võrra ning jätkas laenu teenindamist vastavalt kokkuleppele. Aruandeaastal muudeti soetatud kinnistu sihtotstarve elumumaast ärimaaks. See asjaolu koosmõjus Leedu kinnisvara turu üldise elavnemisega tekitas olukorra, kus arendamisest huvitatud potentsiaalseid investoreid on mitu. Nimetatud investorid tegid kinnistu arendamiseks võistlevaid pakkumisi ning aastaaruande koostamise ajal tegeles FER Kinnisvara OÜ juhtkond saadud pakkumiste majandusliku analüüsiga.

Turu Ärimaja OÜ tegeles 2018.aastal Tartus aadressil Sõbra 54 asuvas büroohoones üüriteenuse osutamisega ja hoone haldamisega. Aastaaruande koostamise päeval oli üürilepingutega kaetud pinna osakaal võrreldes aasta varasema perioodiga jäänud samale tasemele (66%). Bilansipäeva seisuga oli sidusettevõtte bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatav investeeringu kogumaksumus 10 423 313EUR.

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). 2018. aastal lõpu seisuga ei olnud Järvevana Jaotusvõrk OÜ planeeritud tegevust alustanud.

Kontserni emaettevõtte FER Kinnisvara OÜ tegevustes aruandeaastal võrreldes 2017. aastaga märkimisväärsed muutusi ei olnud. Sarnaselt eelnevate aastatega osutati üüriteenust emaettevõttele ning rahastati laenudega tütar- ja sidusettevõtete tegevust. 2019. aastal tegeleb FER Kinnisvara OÜ tehtud investeeringute analüüsiga ning nende arenguperspektiivi hindamisega.

2018. aastal kujunes FER Kinnisvara OÜ kontserni majandustegevuse tulemuseks kahjum 825 909 EUR (2017.aasta teeniti kahjum 246 628 EUR). 2017. aastal kohandati turutingimustele vastavaks emaettevõttega Catwees OÜ sõlmitud üürilepingu tingimused, mistõttu FER Kinnisvara OÜ konsolideerimata müügitulu 2018.aastal vähenes.

Bilansipäeva seisuga oli kontserni maksevõime kordaja (likviidne käibevara jagatuna lühiajaliste kohustistega) 0,04 (2017.aastal 0,12) tingituna Domoliuks UAB investeerimislaenu tähtaja saabumisest 2019. aasta lõpus, võlakordaja (võörkapitali suhe koguvarasse) 33% (2017.aastal 29%), varade puhasrentaablus ROA (puhaskasumi suhe keskmisesse koguvarasse) -8,3% (2017.aastal -2,3%), omakapitali puhasrentaablus ROE (puhaskasumi suhe keskmisesse omakapitali) -12% (2017.aastal -3,3%). Kontserni 2018. aasta EBITDA oli -847 128 EUR (2017.aastal -293 036 EUR).

Aastaaruande koostamise kuupäeva seisuga oli FER Kinnisvara OÜ juhatuse liikmete arv 3 ning 2018. aastal neile juhatuse liikme lepingute alusel tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 002	6 388	2
Nõuded ja ettemaksed	98 790	337 927	3
Varud	3 705	0	
Kokku käibevarad	109 497	344 315	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	242 104	230 971	4
Finantsinvesteeringud	82 018	83 224	7
Nõuded ja ettemaksed	2 481 846	3 464 258	3
Kinnisvarainvesteeringud	6 666 911	6 179 911	8
Kokku põhivarad	9 472 879	9 958 364	
Kokku varad	9 582 376	10 302 679	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 049 779	2 909 659	10
Võlad ja ettemaksed	8 216	5 779	11
Kokku lühiajalised kohustised	3 057 995	2 915 438	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	76 763	113 714	10
Kokku pikaajalised kohustised	76 763	113 714	
Kokku kohustised	3 134 758	3 029 152	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	386 154	386 154	
Kohustuslik reservkapital	38 615	38 615	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 848 758	7 095 386	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-825 909	-246 628	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	6 447 618	7 273 527	
Kokku omakapital	6 447 618	7 273 527	
Kokku kohustised ja omakapital	9 582 376	10 302 679	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	49 825	86 825	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 973	-609	17
Brutokasum (-kahjum)	47 852	86 216	
Üldhalduskulud	-25 511	-24 800	18
Muud äritulud	503 800	17 065	16
Muud ärikulud	-1 373 269	-371 517	20
Äri kasum (kahjum)	-847 128	-293 036	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	11 134	7 891	21
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 207	-1 265	22
Intressitulud	87 859	93 024	23
Intressikulud	-76 567	-53 242	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-825 909	-246 628	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-825 909	-246 628	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-825 909	-246 628	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-847 128	-293 036	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	873 404	359 560	8
Kokku korrigeerimised	873 404	359 560	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 592	-2 046	
Varude muutus	-3 705	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-330	-1 083	
Makstud intressid	-73 800	-53 242	
Kokku rahavood äritegevusest	-48 967	10 153	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-6 500	8
Antud laenud	-113 600	-169 975	3
Antud laenude tagasimaksed	55 800	536 200	3
Laekunud intressid	4 212	0	3,23
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-53 588	359 725	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	219 200	38 800	11
Saadud laenude tagasimaksed	-116 031	-405 111	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	103 169	-366 311	
Kokku rahavood	614	3 567	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 388	2 821	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	614	3 567	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 002	6 388	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-825 909	-825 909
31.12.2018	386 154	38 615	6 022 849	6 447 618

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FER Kinnisvara OÜ 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist ja väikeettevõtte täismahus aruandele esitatavatest 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 õiglases väärtuses. Väärtipabereid, mille turuväärtust on raske hinnata, kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Muude pikaajaliste finantsinvesteeringute all kajastatakse ka investeeringuid ettevõtete aktsiatesse või osadesse, mille osaluse omamine annab vähem kui 20% investeeringuobjekti hääleõigusest.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtte 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 õiglases väärtuses ja omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena). Edaspidi kajastatakse konsolideeritud aruannetes tütarettevõtteid rida-realt konsolideerituna ja sidusettevõtteid kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on hinnatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis osaliselt või täies ulatuses kuludesse kantud. Üldjuhul kantakse ostjatelt laekumata arved kuludesse, kui laekumata arve maksetähtajast on möödunud 360 päeva või rohkem. Erandkorras on oluliste asjaolude ilmnemisel võimalik laekumata arvete ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistamine ka lühema perioodi möödudes. Lootusetud nõuded (ostja pankroti korral) kantakse bilansist välja. Nõuded ostjate vastu on bilansipäeva seisuga inventeeritud.

Mitmesuguste nõuete lühiajaliste nõuete all kirjendatakse bilansis välja antud lühiajalisi laene. Mitmesuguste lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumused on üldjuhul võrdsed nende soetusmaksumustega. Väljastatud laenud on kajastatud bilansis lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile "Finantsinstrumendid". Juhtkonna hinnangul on väljastatud laenud turuintressiga, mistõttu nende nõuete soetusmaksumus ei erine nende õiglasest väärtusest. Seda asjaolu arvestades puudub juhtkonna hinnangul vajadus laenudest tulenevate nõuete diskonteerimiseks.

Viitlaekumiste all kajastatakse lepingu või mõne muu alusdokumendi alusel tekkepõhiselt arvestatud 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 väärtuses, kui seda on võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega. Vastasel juhul kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varade arvestusgrupi reegleid, kuhu ta liigitatakse. Lähtuvalt RTJ 6 punktist 10 kajastatakse objekti, mida ettevõtte ise ehitab endale kinnisvarainvesteeringuks juba ehituse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud 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 ilmnunud 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 ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides. Hoonete ja juurdeehituste projekteerimiseks tehtud kulutused lülitatakse hoone või juurdeehituse soetusmaksumusse selle valmimisel. Hoone ehitamiseks kaasatud võõrvahendite kasutamise eest makstavad intressid kapitaliseeritakse hoone ehitamise ajal. Hoone valmimisel kajastatakse kapitaliseeritud intressid hoone soetusmaksumuses.

Finantskohustised

Saadud lühiajalised laenud on kajastatud bilansis lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile "Finantsinstrumendid". Juhtkonna hinnangul on saadud laenud turuintressiga, mistõttu nende 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 Toimkonna 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 koostamisel 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. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu kajastatakse proportsionaalselt perioodi müügituluga. Turustuskuludena käsitletakse kulusid, mis on vajalikud potentsiaalse klientuuri leidmiseks ja säilitamiseks. Halduskuludena kajastatakse kulusid, mis on vajalikud ettevõtte igapäevase tegevuse toimimiseks ja mille olemasolu ei sõltu müügitulust. Muu ärikuluna kajastatakse ebaregulaarseid kulusid. Intressikulu on kajastatud tekkepõhiselt ja lähtudes vara sisemisest intressimäärst.

Maksustamine

Maksuvõlgadena kajastatakse käibemaksu, sotsiaalmaksu, kinnipeetud tulumaksu, arvestatud töötuskindlustusmaksete, kohustusliku kogumispensioni, ettevõtte tulumaksu ja maksuintresside võlgnevusi, Leedu Vabariigi maamaksu, sotsiaalkindlustusmakset ning maksunõudeid aruandeperioodi lõpu seisuga. Töötasude ja tehtud soodustustega seotud maksude (sotsiaalmaks, kinnipeetud tulumaks, arvestatud töötuskindlustusmaksed, kohustusliku kogumispensioni maksed, ettevõtte tulumaks) võlgnevustes kajastatakse maksukohustised, mis on tekkinud seoses väljamaksetega. Detsembris 2018 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto	7 002	6 388
Kokku raha	7 002	6 388

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	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	2 579 178	97 332	2 481 846
Muud nõuded	1 037	1 037	
Viitlaekumised	1 037	1 037	
Ettemaksed	53	53	
Tulevaste perioodide kulud	53	53	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 580 636	98 790	2 481 846

	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

Nõuded seotud osapoolte vastu- Lisas 25 nimetatud isikute poolt bilansipäevaks tasumata arved, laenuid ning intressid.

Aruandeaastal pöördus FER Kinnisvara OÜ kohtusse, et selgitada deebitori võime tasuda FER Kinnisvara OÜ põhi- ja lisanõudeid. Nõude tagamiseks tasus FER Kinnisvara OÜ menetluskulude katteks ettemaksuna 1000EUR. Kohus hindas deebitori esitatud argumentatsiooni oma maksevõime tõestamiseks piisavaks, et tema maksevõimekuse väljakuulutamist põhjendamatuks pidada. Tuginedes saadud hinnangule jätkas FER Kinnisvara OÜ nõude kajastamist vastavalt lepingule. Kohtu otsusel tagastamisele kuuluv menetluskulude ettemaks kajastub aruandeaasta bilansis kirjel "viitlaekumised".

Aruandeaasta aruande koostamise perioodil selgus, et deebitor oli iseseisvalt esitanud kohtule avalduse enda maksevõimetuse väljakuulutamiseks. Vaatamata asjaolule, et aastaaruande kinnitamise kuupäevaks ei olnud kohus nimetatud avalduse osas seisukohta kujundanud, hindas FER Kinnisvara OÜ bilansipäeva seisuga alla nimetatud deebitoriga seotud nõuded kogusummas 1 360 404EUR.

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	242 104	230 971	6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	242 104	230 971	

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

Lisainformatsioon: konsolideerimisel elimineeritud investeeringud tütaretevõtjatesse:

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

Bilansis seisuga 31.12.2018

a) Konsolideerimisel elimineeritud investeering FER Nekustamie Ipasumi SIA osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 2846EUR ja jääkmaksumus 2287EUR.

b) Konsolideerimisel elimineeritud investeering Domoliuks UAB osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 1815792 (esialgne soetusmaksumus 1815918EUR miinus LTL> EUR ülemineku kursivahe 126EUR) ja jääkmaksumus 438064 EUR

Lisa 5 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
40003914551	FER Nekustamie Ipasumi SIA	Läti	Kinnisvara	100	100
300624426	Domoliuks UAB	Leedu	Kinnisvara	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
FER Nekustamie Ipasumi SIA	2 309	-22	2 287
Domoliuks UAB	516 833	-78 769	438 064
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	519 142	-78 791	440 351

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11263719	Turu Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvara	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Turu Ärimaja OÜ	230 971	11 133	242 104
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	230 971	11 133	242 104

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		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
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	83 224	83 224
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 206	-1 206
31.12.2018	82 018	82 018

Pikaajalised finantsinvesteeringud/ Aktsiad ja osad- Pikaajaline finantsinvesteering Järvevana Jaotusvõrk OÜ osadesse soetusmaksumuses 94653EUR. FER Kinnisvara OÜ osa (10%) investeeringuobjekti varasematel perioodidel teenitud kahjumist 11429EUR. FER Kinnisvara OÜ osa investeeringuobjekti 2018.aasta kahjumist 1206EUR.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	6 532 971
Ostud ja parendused	6 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-359 560
31.12.2017	6 179 911
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	487 000
31.12.2018	6 666 911

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	49 825	86 825
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 973	-611

1) Kinnisvarainvesteeringud 2017- Maa 5629911, ehitised 550000
 Kinnisvarainvesteeringud 2018- Maa 6022911, ehitised 644000
 Maa ostud ja parendused 2017 - Muudatused eskiisprojekti Domoliuks UAB kinnistu sihtotstarbe muutmiseks.

2) Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu vähenemine 2018.aastal võrreldes 2017.aastaga on tingitud üürilepingu tingimuste kokkuleppelisest muutmisest 2017.aasta oktoobris üürniku ettepanekul. Üürilepingu tingimuste muutmisel võeti aluseks võrreldavate üüripindade üürihinnad antud piirkonnas.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
31.12.2018					
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)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Catwees OÜ	199 200	199 200			5%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	199 200	199 200					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	113 714	36 951	76 763		EURIBOR + 2,5%	EUR	29.12.2021
SEB Bankas AS	2 813 628	2 813 628			3 kuu LIBOR + 2%	EUR	14.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	2 927 342	2 850 579	76 763				
Laenukohustised kokku	3 126 542	3 049 779	76 763				

	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	6 022 911	5 629 911
Ehitised	644 000	550 000
Kokku	6 666 911	6 179 911

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 297	5 297	
Võlad töövõtjatele	1 568	1 568	13
Maksuvõlad	1 351	1 351	12
Kokku võlad ja ettemaksed	8 216	8 216	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 009	3 009	
Võlad töövõtjatele	1 582	1 582	13
Maksuvõlad	1 188	1 188	12
Kokku võlad ja ettemaksed	5 779	5 779	

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	999	836
Üksikisiku tulumaks	126	126
Sotsiaalmaks		211
Kohustuslik kogumispension	211	
Töötuskindlustusmaksed	15	15
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 351	1 188

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	899	913
Puhkusetasude kohustis	669	669
Kokku võlad töövõtjatele	1 568	1 582

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 818 279	5 479 006
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 204 570	1 369 752
Kokku tingimuslikud kohustised	6 022 849	6 848 758

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	48 000	85 000
Leedu	1 825	1 825
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	49 825	86 825
Kokku müügitulu	49 825	86 825
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine	49 825	86 825
Kokku müügitulu	49 825	86 825

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	487 000	0	8
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	265	
Juhtimisteenus	16 800	16 800	
Kokku muud äritulud	503 800	17 065	

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

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused teenused	1 615	0
Kindlustus	358	609
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 973	609

Lisa 18 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017
Tööjõukulud	12 158	12 158
Panga teenustasud	254	248
Audiitorteenus	2 000	1 840
Õigusabi	3 950	2 245
Muud teenused	6 349	4 809
Muud kulud	800	3 500
Kokku üldhalduskulud	25 511	24 800

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	9 120	9 120
Sotsiaalmaksud	3 038	3 038
Kokku tööjõukulud	12 158	12 158
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Palgakulud 2018: 7675EUR Eesti Vabariik, 1445EUR Leedu Vabariik
Sotsiaalmaksud 2018: 2587EUR Eesti Vabariik, 451EUR Leedu Vabariik

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

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	359 560
Maamaksu kulud	5 569	5 345
Kahju varakindlustusjuhtumitest	0	865
Lepingutasu	6 292	5 747
Riigilõivud	1 004	0
Nõuete allahindlus	1 360 404	0
Kokku muud ärikulud	1 373 269	371 517

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

Kahju varakindlustusjuhtumitest 2017- veeavarii kahju likvideerimisega seotud kulud

Maamaks 2018- Eesti Vabariik 4267EUR + Leedu Vabariik 1302EUR

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

Lepingutasu 2018 - 350EUR laenulepingu muutmise lepingutasu Eesti Vabariik + 5942 laenulepingu muutmise lepingutasu Leedu Vabariik

Lepingutasu 2017 - laenulepingu muutmise lepingutasu Leedu Vabariik

Lisa 21 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	11 134	7 891
Turu Ärimaja OÜ	11 134	7 891
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	11 134	7 891

Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2018	2017
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-1 207	-1 265
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 207	-1 265

Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt - FER Kinnisvara OÜ 10% Järvevana Jaotusvõrk OÜ majandusaasta kahjumist

Lisa 23 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	87 859	93 024
Kokku intressitulud	87 859	93 024

Lisa 24 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	76 567	53 242
Kokku intressikulud	76 567	53 242

Lisa 25 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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	201 967	59 527	480
Tütarettevõtjad	1 863 195		1 723 095	
Sidusettevõtjad	2 481 846		2 366 058	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0		1 680	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 332		1 372 550	

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Catwees OÜ		55 800	219 200	20 000	5%	EUR	31.12.2019
Tütarettevõtjad							
Domoliuks UAB	140 100				0%	EUR	2020.a.
Sidusettevõtjad							
Turu Ärimaja OÜ	60 000				3%	EUR	2020.a.
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Emaettevõtte osanikud	53 600				5%	EUR	2019.a.

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

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	7 567	48 485	4 800	88 727
Sidusettevõtjad		55 788		54 691
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		31 586		34 606

Lisa 26 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aastaaruande koostamise perioodil võõrandati FER Kinnisvara OÜ osa sidusettevõttes Turu Ärimaja OÜ ning tehingu väärtpaperiregistris registreerimise kuupäevaks tekkinud nõuded sidusettevõtte vastu. Tehingu maksumus ei katnud nimetatud osa ning nõuete bilansilist maksumust. Tehingust tekkinud kahjum kajastub FER Kinnisvara OÜ 2019.aasta majandustulemustes.

Lisa 27 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 277	122
Nõuded ja ettemaksed	98 385	335 651
Kokku käibevarad	99 662	335 773
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	1 140 919	1 129 785
Nõuded ja ettemaksed	4 345 041	5 187 353
Kinnisvarainvesteeringud	1 557 000	1 070 000
Kokku põhivarad	7 042 960	7 387 138
Kokku varad	7 142 622	7 722 911
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	236 151	36 031
Võlad ja ettemaksed	5 643	3 192
Kokku lühiajalised kohustised	241 794	39 223
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	76 763	113 714
Kokku pikaajalised kohustised	76 763	113 714
Kokku kohustised	318 557	152 937
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	386 154	386 154
Kohustuslik reservkapital	38 615	38 615
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 145 205	7 330 817
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-745 909	-185 612
Kokku omakapital	6 824 065	7 569 974
Kokku kohustised ja omakapital	7 142 622	7 722 911

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	48 000	85 000
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 973	-609
Brutokasum (-kahjum)	46 027	84 391
Üldhalduskulud	-22 698	-19 289
Muud äritulud	503 800	17 065
Muud ärikulud	-1 365 889	-364 692
Kokku ärikasum (-kahjum)	-838 760	-282 525
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	11 134	7 891
Intressitulud	87 859	93 024
Intressikulud	-6 142	-4 002
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-745 909	-185 612
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-745 909	-185 612

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-838 760	-282 525
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	873 404	359 560
Kokku korrigeerimised	873 404	359 560
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	721	47
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-316	-904
Makstud intressid	-3 375	-4 002
Kokku rahavood äritegevusest	31 674	72 176
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-253 700	-291 975
Antud laenude tagasimaksed	55 800	536 200
Laekunud intressid	4 212	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-193 688	244 225
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	219 200	38 800
Saadud laenude tagasimaksed	-56 031	-355 111
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	163 169	-316 311
Kokku rahavood	1 155	90
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	122	32
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 155	90
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 277	122

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-745 909	-745 909
31.12.2018	386 154	38 615	6 399 296	6 824 065

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2019

osaühing FER KINNISVARA (registrikood: 11032658) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ANTISOV	Juhatuse liige	30.05.2019

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 31.12.2018 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 31.12.2018 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, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Arvo Lepik

Vandeauditori number 280

HLB Expertus KLF OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 241

Narva mnt. 7A Tallinn 10117

30.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing FER KINNISVARA (registrikood: 11032658) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVO LEPIK	Vandeaudiitor	30.05.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 848 758
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-825 909
Kokku	6 022 849

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 848 758
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-825 909
Kokku	6 022 849

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	48000	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