

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Intressitulud	11
Lisa 11 Intressikulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori 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.

Mustamäe tee 3 kinnistul lõppes kolmanda ja ühtlasi viimase ärihoone arendus. Aasta jooksul tagastati investeeringuga seotud omanikulaene mahus 104 tuhat eurot ja nende kõik aasta jooksul kogunenud intressid mahus 175 tuhat eurot. Samuti likvideeriti intressidega seotud eelmiste aastate võlgnevused. Investeeringuga seotud intressitulud olid majandusaastal 213 tuhat eurot. Tegevuskulud jäid tasemele 1,0 tuhat eurot.

2018. aastal äriühingu poolt osalusi või aktsiaid teistes äriühingutes ei omandatud ega ka müüdnud, samuti ei teostatud otseseid kinnisvarainvesteeringuid.

Aruandeaastal toimus 1 üldkoosolek ja 4 nõukogu koosolekut.

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

Majandusaasta lõppes 38 tuhande euro suuruse kasumiga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 525	51 414	2
Nõuded ja ettemaksed	3 554 700	3 661 341	3
Kokku käibevarad	3 557 225	3 712 755	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 275	1 275	4
Kokku põhivarad	1 275	1 275	
Kokku varad	3 558 500	3 714 030	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 452 950	3 556 950	5
Võlad ja ettemaksed	0	89 582	6
Kokku lühiajalised kohustised	3 452 950	3 646 532	
Kokku kohustised	3 452 950	3 646 532	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	8
Kohustuslik reservkapital	260	260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 638	30 936	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 052	33 702	
Kokku omakapital	105 550	67 498	
Kokku kohustised ja omakapital	3 558 500	3 714 030	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-624	-940	
Ärikasum (kahjum)	-624	-940	
Intressitulud	213 282	210 802	10
Intressikulud	-174 606	-176 160	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	38 052	33 702	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 052	33 702	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-624	-940	
Laekunud intressid	0	3	
Kokku rahavood äritegevusest	-624	-937	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-647 700	
Laekunud intressid	319 923	299 725	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	319 923	-347 975	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	647 700	
Saadud laenude tagasimaksed	-104 000	0	
Makstud intressid	-264 188	-249 796	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-368 188	397 904	
Kokku rahavood	-48 889	48 992	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	51 414	2 422	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-48 889	48 992	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 525	51 414	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			38 052	38 052
31.12.2018	2 600	260	102 690	105 550

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 ja finantsvarad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes. OÜ Fergusson Kinnisvara ei koosta konsolideeritud aruannet, sest emaettevõtja AS EKE 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 korrigeeritud soetusmaksumuses. Tütarettevõtetest 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 dividendide 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 äriolukorrale. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Seotud osapoolteks on:

- emaettevõtja
- tütarettevõtja
- tegev- ja kõrgem juhtkond
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtjad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Raha pangakontodel	2 525	51 414	2
Kokku raha	2 525	51 414	

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	3 554 700	3 554 700	
Laenunõuded	3 554 700	3 554 700	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 554 700	3 554 700	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	3 661 341	3 661 341	
Laenunõuded	3 554 700	3 554 700	12
Intressinõuded	106 641	106 641	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 661 341	3 661 341	

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12856215	Ekerepol OÜ	Eesti	Kinnisvara	51	51

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Osanike laenud	3 452 950	3 452 950			5%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	3 452 950	3 452 950					
Laenukohustised kokku	3 452 950	3 452 950					
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Muud võlad	0	0
Intressivõlad	0	0
	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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	82 152	51 710
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	20 538	12 928
Kokku tingimuslikud kohustised	102 690	64 638

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Fergusson Kinnisvara OÜ-l ei ole palgalisi töötajaid.

Lisa 10 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu hoiustelt	0	3
Intressitulu laenudelt	213 282	210 799
Kokku intressitulud	213 282	210 802

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	174 606	176 160
Kokku intressikulud	174 606	176 160

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	3 107 655	0	3 281 944
Tütarettevõtjad	3 554 700	0	3 661 341	0

2018	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	93 600	5%	EUR	2019

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

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

Emaettevõtjalt saadud laenult on 2018 aastal arvestatud intressi 157 146 eurot.

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

Tütarettevõtjale antud laenult on 2018 aastal arvestatud intressi 213 282 eurot.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.02.2019

Osaühing Fergusson Kinnisvara (registrikood: 11142393) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TIIK	Juhatuse liige	06.02.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Fergusson Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Fergusson Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise 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 ülevaatuses 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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses 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 31.12.2018 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

07.02.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Fergusson Kinnisvara (registrikood: 11142393) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	07.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 052
Kokku	102 690
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	102 690
Kokku	102 690

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

Sidevahendid

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