

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: osäühing FER KINNISVARA

registrikood: 11032658

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 139

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11317

telefon: +372 5086617

e-posti aadress: andres.antsov@catwees.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 15 Üldhalduskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud äritulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	17
Lisa 20 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	18
Lisa 21 Intressitulud	18
Lisa 22 Intressikulud	18
Lisa 23 Seotud osapooled	18
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

FER Kinnisvara OÜ on asutatud 2004.aasta aprillis Eesti juriidilise isiku poolt. FER Kinnisvara OÜ tegevusaladeks on kinnisvaratehingud, kinnisvara haldamine, arendamine, hooldamine ja rentimine ning investeeringute juhtimine. 2004.aasta detsembris omandas 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%) ja pikaajalise finantsinvesteeringuna Järvevana Jaotusvõrk OÜ osa (osalus 10%).

Bilansipäeva seisuga polnud FER Nekustamie Ipasumi SIA sisulist majandustegevust alustanud.

2020.aastal ja 2021.aasta varakevadel pidas Domoliuks UAB mitme investoriga läbirääkimisi ettevõttele kuuluva kinnistu müügiks. Kuigi COVID-19 pandeemiaga seotud ebakindluse tingimustes kulgesid läbirääkimised planeeritud aeglasemalt, saavutati pooli rahuldav kokkulepe kinnistu müügiks 2021. aasta aprillis. Tehingu osas kokkuleppele jõudmist toetas asjaolu, et läbirääkimiste ajal kestnud COVID-19 pandeemia tõttu oli kinnistu arendamiseks vajalike vahendite leidmise või kinnistu hinna tõusu perspektiiv ebakindel. Aastaruande koostamise ajal oli nimetatud tehingu toimumisega kaasnevate muude aspektide rahaline mõju ebaselge ning see kajastub eeldatavalt tütarettevõtte 2021.aasta majandustegevuse tulemis.

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). 2020. aastal Järvevana Jaotusvõrk OÜ märgitud tegevusalal ei tegutsenud.

Kontserni emaettevõtte FER Kinnisvara OÜ põhitegevuses (ettevõttele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute haldamine ja üürimine) aruandeaastal võrreldes 2020. aastaga märkimisväärsed muutusi ei olnud. Tulenevalt COVID-19 pandeemia mõjust vähendati poolte kokkuleppel ajutiselt üürile antud kinnisasja üürisummat 50% võrra. Nimetatud muudatus mõjutab võrreldavas mäh FER Kinnisvara OÜ 2021.aasta konsolideerimata müügitulu.

2020. aastal kujunes FER Kinnisvara OÜ kontserni majandustegevuse tulemuseks kahjum 2 799 156 eurot (2019.aasta teeniti kahjum 2 898 267 eurot).

Bilansipäeva seisuga oli kontserni maksevõime kordaja (likviidne käibevara jagatuna lühiajaliste kohustistega) 0,01 (2019.aastal 0,02), võlakordaja (võõrkapitali suhe koguvarasse) 44% (2019.aastal 44%), varade puhasrentaablus ROA (puhaskasumi suhe keskmisesse koguvarasse) -51,9% (2019.aastal -35,3%), omakapitali puhasrentaablus ROE (puhaskasumi suhe keskmisesse omakapitali) -116,7% (2019.aastal -56,6%). Kontserni 2020. aasta EBITDA oli -2794678 eurot tingituna tütarettevõttele kuuluva kinnistu ümberhindamisest tekkinud kahjumist. 2019.aastal oli kontserni EBITDA 14104 eurot.

Aastaruande koostamise kuupäeva seisuga oli FER Kinnisvara OÜ juhatuse liikmete arv 3 ning 2020. aastal neile tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 306	2 501	2
Finantsinvesteeringud	1 000	1 000	3
Nõuded ja ettemaksed	22 264	69 458	4
Kokku käibevarad	25 570	72 959	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	80 030	80 811	6
Kinnisvarainvesteeringud	3 857 000	6 675 011	7
Kokku põhivarad	3 937 030	6 755 822	
Kokku varad	3 962 600	6 828 781	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 831 497	2 968 522	8
Võlad ja ettemaksed	19 246	23 377	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 850 743	2 991 899	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	113 000	38 869	8
Kokku pikaajalised kohustised	113 000	38 869	
Kokku kohustised	2 963 743	3 030 768	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	386 154	386 154	
Kohustuslik reservkapital	38 615	38 615	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 373 244	6 271 511	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 799 156	-2 898 267	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	998 857	3 798 013	
Kokku omakapital	998 857	3 798 013	
Kokku kohustised ja omakapital	3 962 600	6 828 781	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	43 824	49 824	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-341	-332	14
Brutokasum (-kahjum)	43 483	49 492	
Üldhalduskulud	-20 150	-21 785	15
Muud äritulud	0	5 600	17
Muud ärikulud	-2 818 011	-19 203	18
Äri kasum (kahjum)	-2 794 678	14 104	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-333 211	19
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-2 439 909	20
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-781	-1 207	6
Intressitulud	4 655	22 201	21
Intressikulud	-8 302	-160 042	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 799 106	-2 898 064	
Tulumaks	-50	-203	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 799 156	-2 898 267	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-2 799 156	-2 898 267	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 794 678	14 104	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	2 818 011	7 687	
Kokku korrigeerimised	2 818 011	7 687	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-23	1 056	
Varude muutus	0	3 705	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	355	14 958	
Makstud intressid	-8 302	-160 042	22
Kokku rahavood äritegevusest	15 363	-118 532	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-8 100	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-334 211	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	490 766	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	59 234	
Antud laenud	0	-45 200	
Antud laenude tagasimaksed	24 500	69 300	23
Laekunud intressid	22 836	1 393	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	47 336	233 182	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	20 383	552 900	
Saadud laenude tagasimaksed	-83 277	-672 051	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-62 894	-119 151	
Kokku rahavood	-195	-4 501	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 501	7 002	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-195	-4 501	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 306	2 501	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	386 154	38 615	6 022 849	6 447 618
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	386 154	38 615	6 022 849	6 447 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 898 267	-2 898 267
Muud muutused omakapitalis			248 662	248 662
31.12.2019	386 154	38 615	3 373 244	3 798 013
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 799 156	-2 799 156
31.12.2020	386 154	38 615	574 088	998 857

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

FER Kinnisvara OÜ 2020. 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 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 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 tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna või kõrgema juhtorgani liikmetest. Täiendavaid sissemakseid tütarettevõtte aktsia- või osakapitali, mis on bilansipäeval Äriregistris registreerimata kajastatakse pikaajaliste finantsinvesteeringute all kirjel "ettemaksed pikaajaliste finantsinvesteeringute eest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll, kuid mis ei ole tütarettevõtte. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (omandatud tütar- või sidusettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised võetakse arvele nende 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 õiglasel 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 allahindlused. 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 järgnevatel 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 järgnevatel 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 intressimäärist.

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 2020 kuludesse kantud ja aruandeperioodi lõpuks väljamaksmata tasudelt arvestatavad 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.

Aruandeperioodil puhkenud COVID-19 pandeemiaga seoses ei ole FER Kinnisvara OÜ teinud korrigeerivaid kandeid ega moodustanud reserve. Kõik pandeemiaga seotud mõjud finantsnäitajatele on avalikustatud vastavat näitajat kirjeldavas lisas.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskonto	2 306	2 501
Kokku raha	2 306	2 501

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
Soetamine	1 000	1 000
31.12.2019	1 000	1 000
Kajastatud õiglases väärtuses	1 000	1 000
31.12.2020	1 000	1 000

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	368	368
Ostjatelt laekumata arved	368	368
Nõuded seotud osapoolte vastu	21 839	21 839
Ettemaksed	57	57
Tulevaste perioodide kulud	57	57
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 264	22 264
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	346	346
Ostjatelt laekumata arved	346	346
Nõuded seotud osapoolte vastu	69 056	69 056
Ettemaksed	56	56
Tulevaste perioodide kulud	56	56
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 458	69 458

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

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
40003914551	FER Nekustamie Ipasumi SIA	Läti	Kinnisvara	100	100
300624426	Domoliuks UAB	Leedu	Kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
FER Nekustamie Ipasumi SIA	2 084	-50	2 034
Domoliuks UAB	272 196	-2 815 737	-2 543 541
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	274 280	-2 815 787	-2 541 507

Bilansis seisuga 31.12.2019

a) Konsolideerimisel elimineeritud investeering FER Nekustamie Ipasumi SIA osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 2846EUR ja jääkmaksumus 2084EUR.

b) Konsolideerimisel elimineeritud investeering Domoliuks UAB osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 1815792 (esialgne soetusmaksumus 1815918EUR miinus LTL> EUR ülemineku kursivahe 126EUR) ja jääkmaksumus 272196EUR

Bilansis seisuga 31.12.2020

a) Konsolideerimisel elimineeritud investeering FER Nekustamie Ipasumi SIA osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 2846EUR ja jääkmaksumus 2034EUR.

b) Konsolideerimisel elimineeritud investeering Domoliuks UAB osadesse. Investeeringu soetusmaksumus 1815792 (esialgne soetusmaksumus 1815918EUR miinus LTL> EUR ülemineku kursivahe 126EUR) ja jääkmaksumus -2543541EUR (kajastatakse bilansivälisena)

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2018	82 018	82 018
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 207	-1 207
31.12.2019	80 811	80 811
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	80 811	80 811
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-781	-781
31.12.2020	80 030	80 030

Pikaajalised finantsinvesteeringud/ Aktsiad ja osad- Pikaajaline finantsinvesteering Järvevana Jaotusvõrk OÜ osadesse soetusmaksumuses 94653EUR. FER Kinnisvara OÜ osa (10%) investeeringuobjekti varasematel perioodidel teenitud kahjumist 13842 EUR. FER Kinnisvara OÜ osa investeeringuobjekti 2020.aasta kahjumist 781 EUR.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	6 666 911
Ostud ja parendused	8 100
31.12.2019	6 675 011
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 818 011
31.12.2020	3 857 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	43 824	49 824
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-341	-332

Kinnisvarainvesteeringud 2019- Maa 6031011, ehitised 644000

Kinnisvarainvesteeringud 2020- Maa 3213000, ehitised 644000

Maa ostud ja parendused 2019 - Muudatused eskiisprojekti Domoliuks UAB kinnistu sihtotstarbe muutmiseks.

Maa kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest 2020 - Domoliuks UAB kinnistu bilansilise väärtuse ja 2021.aasta aprillis sõlmitud müügilepingu hinna vahe.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Bankas AS	2 768 628	2 768 628			3 kuu LIBOR + 2%	EUR	14.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	2 768 628	2 768 628					
Pikaajalised laenud							
Catwees OÜ	124 100	24 000	100 100		5%	EUR	10.10.2022
Catwees OÜ	12 900		12 900		5%	EUR	10.10.2022
Swedbank AS	38 869	38 869			EURIBOR + 2,5%	EUR	29.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	175 869	62 869	113 000				
Laenukohustised kokku	2 944 497	2 831 497	113 000				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Catwees OÜ	162 000	162 000			5%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	162 000	162 000					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	76 763	37 894	38 869		EURIBOR + 2,5%	EUR	29.12.2021
SEB Bankas AS	2 768 628	2 768 628			3 kuu LIBOR + 2%	EUR	14.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	2 845 391	2 806 522	38 869				
Laenukohustised kokku	3 007 391	2 968 522	38 869				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	3 213 000	6 031 011
Ehitised	644 000	644 000
Kokku	3 857 000	6 675 011

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	17 966	17 966
Võlad töövõtjatele	162	162
Maksuvõlad	1 118	1 118
Kokku võlad ja ettemaksed	19 246	19 246
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	22 501	22 501
Võlad töövõtjatele	86	86
Maksuvõlad	790	790
Kokku võlad ja ettemaksed	23 377	23 377

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	496	790
Maamaks	622	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 118	790

Maksuvõlg 2019: 790EUR Eesti Vabariigi käibemaks

Maksuvõlg 2020: 400EUR Eesti Vabariigi käibemaks, 96EUR, Leedu Vabariigi käibemaks, 622EUR Leedu Vabariigi maamaks

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis	162	86
Kokku võlad töövõtjatele	162	86

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	459 270	2 698 595
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	114 818	674 649
Kokku tingimuslikud kohustised	574 088	3 373 244

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	42 000	48 000
Leedu	1 824	1 824
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	43 824	49 824
Kokku müügitulu	43 824	49 824
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine	43 824	49 824
Kokku müügitulu	43 824	49 824

Seoses COVID-19 pandeemiaga vähendati emaettevõtte Catwees OÜ taotlusel Pärnus aadressil Ehitajate tee 2 asuva automüügisalongi üürisummat ajutiselt 2000EUR võrra kuus.

Majandusaasta aruande koostamise ajal kehtisid Vabariigi Valitsuse piirangud kaubandusega tegelevatele ettevõtetele, nakkuse levikutaset iseloomustavad näitajad olid rekordtasemel ning elanikkonna vaktsineerimise protsess vaktsiinide ebapiisava koguse tõttu algusjärgus. Seetõttu oli majandusaasta aruande koostamise ajal üürisumma vähendamise perioodi lõpetamise aeg ebaselge ning FER Kinnisvara OÜ juhtkond ei välistanud ka võimalust, et üüritulu on võimalik taastada 2019.aasta tasemel alles 2022. aastal.

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019
Kindlustus	341	332
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	341	332

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019
Tööjõukulud	1 300	5 683
Panga teenustasud	109	264
Audiitorteenus	2 000	2 000
Õigusabi	875	2 488
Muud teenused	8 375	4 407
Muud kulud	1 548	1 000
Maamaks	5 943	5 943
Kokku üldhalduskulud	20 150	21 785

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	780	4 742
Sotsiaalmaksud	520	941
Kokku tööjõukulud	1 300	5 683
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1

2020. aastal emaettevõttes töötajaid polnud. Töötasu maksti tütarettevõtte Domoliuks UAB osakoormusega töötavale raamatupidajale.

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Juhtimisteenus	0	5 600
Kokku muud äritulud	0	5 600

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-2 818 011	0
Notaritasud	0	241
Lepingutasu	0	11 275
Riigilõivud	0	0
Nõuete allahindlus	0	7 687
Kokku muud ärikulud	-2 818 011	19 203

2021.aasta aprilli müüs Domoliuks UAB talle kuuluva kinnistu hinnaga 2300000EUR. Kinnistu bilansilise väärtuse ja tegeliku müügihinna vahe kajastatakse 2020.aasta majandusaasta aruandes kahjumina kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest.

Lisa 19 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2020	2019
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-333 211
Nippon Auto SIA	0	-333 211
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-333 211

2019.aasta aprillis soetas FER Kinnisvara OÜ 10% osaluse Läti ettevõttes Nippon Auto SIA. Osaluse soetusmaksumuse arvutuse aluseks oli FER Kinnisvara OÜ nõue Nippon Auto SIA vähemusosaniku vastu tehingu kuupäeval.

2020.aasta varakevadel COVID-19 pandeemiaga seoses kehtestatud eriolukorra tingimustes otsustati müüa osalus Nippon Auto SIA-s.

Kuna otsus langetati, läbirääkimised

peeti ning tehingu olulised detailid lepitati kokku FER Kinnisvara OÜ 2019.aasta majandusaasta aruande koostamise perioodil, siis kajastas FER Kinnisvara

OÜ osaluse müügist tekkivat kahjumit 2019.aasta majandusaasta aruandes.

2020.aasta majandusaasta aruande koostamise ajal pole müügitehing veel lõpuni viidud, mistõttu FER Kinnisvara OÜ kajastab osalust Nippon Auto SIA-s kokku lepitud müügihinna 1000EUR käibevara grupis kirjel "lühiajalised finantsinvesteeringud" (Lisa 3).

Lisa 20 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2020	2019
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-2 439 909
Turu Ärimaja OÜ	0	-2 439 909
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-2 439 909

2019.aasta märtsis müüdi sidusettevõtte Turu Ärimaja OÜ osalus ning nõuded. Otsuse aluseks oli emaettevõtte strateegiline kava loobuda kontserni seisukohalt vähem perspektiivikast tegevusest kinnisvara arendamisel. Nõuete müügihinna ning bilansilise väärtuse 2 439 909 EUR vahe kanti aruandeaasta kuludesse.

Lisa 21 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulud laenudelt	119	22 201
Finantstulu võetud laenu laenukulude ümberarvestusest	4 536	0
Kokku intressitulud	4 655	22 201

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	8 302	160 042
Kokku intressikulud	8 302	160 042

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		137 000		162 000
Tütarettevõtjad	2 056 688		2 055 338	
Sidusettevõtjad			0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 839		69 056	

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
Catwees OÜ				20 383	45 383	6 791	5%	EUR	10.10.2022
Tütarettevõtjad									
Domoliuks UAB	1 300						0%	EUR	2022.a
FER Nekustamie Ipasumi SIA	50						0%	EUR	2021.a
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Emaettevõtte osanikud		24 500	119						

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja								
Catwees OÜ			552 900	590 100	7 543	5%	EUR	31.12.2020
Tütarettevõtjad								
Domoliuks UAB	191 940					0%	EUR	2021.a
FER Nekustamie Ipasumi SIA	203					0%	EUR	2020.a
Sidusettevõtjad								
Turu Ärimaja OÜ	5 000					3%	EUR	2020.a
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
Emaettevõtte osanikud	40 200	69 300				5%	EUR	2020.a

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	6 791	42 000	9 143	48 000
Sidusettevõtjad				12 296
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				5 600
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		119		9 905

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	19	25
Finantsinvesteeringud	1 000	1 000
Nõuded ja ettemaksed	22 149	69 313
Kokku käibevarad	23 168	70 338
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	898 814	898 814
Nõuded ja ettemaksed	2 056 435	2 055 135
Kinnisvarainvesteeringud	1 557 000	1 557 000
Kokku põhivarad	4 512 249	4 510 949
Kokku varad	4 535 417	4 581 287
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	62 869	199 894
Võlad ja ettemaksed	400	790
Kokku lühiajalised kohustised	63 269	200 684
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	113 000	38 869
Kokku pikaajalised kohustised	113 000	38 869
Kokku kohustised	176 269	239 553
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	386 154	386 154
Kohustuslik reservkapital	38 615	38 615
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 916 965	6 647 958
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 414	-2 730 993
Kokku omakapital	4 359 148	4 341 734
Kokku kohustised ja omakapital	4 535 417	4 581 287

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	42 000	48 000
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-341	-336
Brutokasum (-kahjum)	41 659	47 664
Üldhalduskulud	-16 062	-15 556
Muud äritulud	0	5 600
Muud ärikulud	0	-7 785
Kokku ärikasum (-kahjum)	25 597	29 923
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-333 211
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-2 439 909
Intressitulud	119	22 201
Intressikulud	-8 302	-9 997
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	17 414	-2 730 993
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 414	-2 730 993

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	25 597	29 923
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	7 687
Kokku korrigeerimised	0	7 687
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3	997
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-390	-4 850
Makstud intressid	-8 302	-9 997
Kokku rahavood äritegevusest	16 902	23 760
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-334 211
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	490 766
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	59 234
Antud laenud	-1 350	-237 343
Antud laenude tagasimaksed	24 500	69 300
Laekunud intressid	22 836	1 393
Kokku rahavood investeerimistegevusest	45 986	49 139
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	20 383	552 900
Saadud laenude tagasimaksed	-83 277	-627 051
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-62 894	-74 151
Kokku rahavood	-6	-1 252
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25	1 277
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6	-1 252
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19	25

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	386 154	38 615	6 399 296	6 824 065
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	386 154	38 615	6 399 296	6 824 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 730 993	-2 730 993
Muud muutused omakapitalis			248 662	248 662
31.12.2019	386 154	38 615	3 916 965	4 341 734
Aruandeaasta kasum (kahjum)			17 414	17 414
31.12.2020	386 154	38 615	3 934 379	4 359 148

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.05.2021

osaühing FER KINNISVARA (registrikood: 11032658) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS OLLESK	Juhatuse liige	18.05.2021
ILMAR TENNOKESE	Juhatuse liige	04.06.2021
ANDRES ANTISOV	Juhatuse liige	14.05.2021

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 31.12.2020 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 31.12.2020 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 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.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Arvo Lepik

Vandeauditori number 280

HLB Expertus KLF OÜ

Auditioretevõtja tegevusloa number 241

Narva mnt 7a, Tallinn, Harju maakond, 10117

14.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing FER KINNISVARA (registrikood: 11032658) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVO LEPIK	Vandeaudiitor	14.05.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 373 244
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 799 156
Kokku	574 088
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	574 088
Kokku	574 088

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 373 244
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 799 156
Kokku	574 088
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	574 088
Kokku	574 088

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	42000	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