

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Vihur KVB

registrikood: 10014457

tänava/talu nimi, Väike-Patarei tn 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10415

telefon: +372 5063871

e-posti aadress: vihur.kvb@mail.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 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Materiaalne põhivara	15
Lisa 11 Kapitalirent	15
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Muud äritulud	17
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23

Tegevusaruanne

OÜ Vihur KVB (emaettevõtte) 100 % osalusega tütarettevõtte on Solemis Invest OÜ.

OÜ Vihur KVB ja tema tütarettevõtte Solemis Invest OÜ põhitegevusalaks on kinnisvaraüürile andmine ja kinnisvara haldamine.

2013.a. oli müügitulu 238866 eurot, ruumide üür moodustas müügitulus 78%.

2013.a. oli keskmine töötajate arve 2 ning tööjõukulu koos maksudega moodustas 21669 eurot, sealhulgas juhatuse liikmete tasu oli 7880 eurot.

OÜ Vihur KVB juhatuse on kolme liikmeline ja Solemis Invest OÜ juhatuse on kahe liikmeline.

2014.a. suurem investeering on Veerenni 56 (kinnisvarainvesteeringu) fassaadiremont (ligikaudu 100 000 eurot).

Peamised finantssuhtarvud:

	2013	2012
müügitulu	238 886	225 679
tulu kasv (%)	5,8%	
puhaskasum (eurodes)	160 432	110 467
brutokasum (eurodes)	175 104	125 911
kasumi kasv (%)	45,2%	
brutokasumi määr(%)	73,3%	55,8%
puhasrentaablus (%)	67,2%	48,9%
lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	5,8	4,5
ROA(%)	5,0	3,0
ROE(%)	5,3	3,7

Suhtarvude arvutamisel kasutatavad valemid:

Tulu kasv(%)=(müügitulu 2013-müügitulu 2012)/müügitulu 2012*100

Brutokasumimäär (%)=(brutokasum/müügitulu*100

Kasumi kasv(%)=(puhaskasum 2013-puhaskasum 2012)/puhaskasum 2012

Puhasrentaablus /%=(puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(kordades)= käibevara/lühiajalised kohustused

ROA(%)=puhaskasum/varad kokku*100

ROE(%)= puhaskasum/omakapital*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	228 612	303 370	2
Finantsinvesteeringud	16 525	10 767	3
Nõuded ja ettemaksed	286 946	178 698	4,5
Kokku käibevara	532 083	492 835	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	263 647	264 541	8
Nõuded ja ettemaksed	1 150 000	1 150 000	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 255 966	1 790 257	9
Materiaalne põhivara	1 127	1 594	10
Kokku põhivara	2 670 740	3 206 392	
Kokku varad	3 202 823	3 699 227	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	49 917	41 090	11;12
Võlad ja ettemaksed	41 260	67 474	6;13
Kokku lühiajalised kohustused	91 177	108 564	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	112 777	634 805	11;12
Kokku pikaajalised kohustused	112 777	634 805	
Kokku kohustused	203 954	743 369	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 832 685	2 794 586	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	160 432	93 299	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 998 869	2 893 637	
Vähemusosalus	0	62 221	
Kokku omakapital	2 998 869	2 955 858	
Kokku kohustused ja omakapital	3 202 823	3 699 227	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	238 866	225 679	15
Muud äritulud	153 629	94 508	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 307	-91 196	
Mitmesugused tegevuskulud	-66 024	-52 214	
Tööjõukulud	-21 669	-19 034	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-45 848	-46 476	
Muud ärikulud	-4 050	-4 184	
Kokku ärikasum (-kahjum)	231 597	107 083	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-17 679	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3 362	12 917	
Intressikulud	-34 459	-18 578	
Muud finantstulud ja -kulud	-7 717	24 489	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	175 104	125 911	
Tulumaks	-14 672	-15 444	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	160 432	110 467	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	160 432	93 298	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	0	17 169	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	231 597	107 083	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	45 848	46 476	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-539	0	
Kokku korrigeerimised	45 309	46 476	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-117 381	-4 636	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-26 814	-1 581	
Makstud intressid	-34 459	-18 578	
Makstud ettevõtte tulumaks	-14 673	-15 444	
Muud rahavood äritegevusest	309	183	
Kokku rahavood äritegevusest	83 888	113 503	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-550	-43 731	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	490 000	0	9
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-79 900	0	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-10 138	-2 459	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	7 742	205 671	3
Antud laenud	0	-300	
Antud laenude tagasimaksed	300	0	
Laekunud intressid	1 461	990	
Laekunud dividendid	806	880	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	409 721	161 051	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-510 159	-37 315	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 042	-3 022	
Makstud dividendid	-55 200	-58 100	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	5 973	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	145	-285	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-568 256	-92 749	
Kokku rahavood	-74 647	181 805	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	303 370	121 565	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-74 647	181 805	
Valuutakursside muutuste mõju	-111	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	228 612	303 370	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2012	2 556	3 196	2 887 885	62 221	2 955 858
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	3 196	2 887 885	62 221	2 955 858
Aruandeaasta kasum (kahjum)			160 432		160 432
Makstud dividendid			-55 200		-55 200
Muud muutused omakapitalis				-62 221	-62 221
31.12.2013	2 556	3 196	2 993 117	0	2 998 869

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vihur KVB (edaspidi: emaettevõtte) 2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad OÜ Vihur KVB (edaspidi: emaettevõtte) ja tema tütarettevõtte Solemis Invest OÜ finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisas.7.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

OÜ Vihur KVB esitab 2013. aastaaruande esimest korda konsolideeritult. 2012. a. andmed on võrdlusprintsipi arvestades konsolideeritud.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud tütarettevõtte. Elimineeritud on kõik omavahelised nõuded ja kohustused, omavahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. vähemusosanike osa tütarettevõtte tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikule kuuluvast omakapitalist.

Äriühendused.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeritava üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. investeeringud tütarettevõttesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja raha deposiitidel ja hoiustel.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapaliinstrumentidesse.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtete osad kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (s.h. laenunõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Ostjatelt laekumata summad on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetu nõue on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteering, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad kinnisvarainvesteeringu väärtust (hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud kuludes. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. 2013.a. ettevõtte ei hinnanud kinnisvarainvesteeringuid õiglasesse väärtusesse.

Ettevõtte on üks omanik, kes ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringute regulaarseks hindamiseks ning puuduvad muud olulised välised osapooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta, siis on tõenäoline, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole mõistlik kulu.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5 aastat
arvutid ja arvutisüsteemid	5 aastat
masinad ja seadmed	5 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Teenuse osutamisel saadud tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Kulud

Kulud perioodiseeritakse ja kantakse kuluks sel perioodil kui on tegelik kulu.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10 kuupäeval.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapooled on investoretted ja osaühingu juhatuse liikmed. Lisaks on seotud osapooled juhatuse liikme lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	2 395	3 234
Arvelduskontod	32 463	198 916
Tähtajalised hoiused	193 754	101 220
Kokku raha	228 612	303 370

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2011	41 062	41 062
Soetamine	2 459	2 459
Müük müügihinnas või lunastamine	-45 671	-45 671
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	12 917	12 917
31.12.2012	10 767	10 767
Kajastatud õiglases väärtuses	10 767	10 767
Soetamine	10 139	10 139
Müük müügihinnas või lunastamine	-7 742	-7 742
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	3 361	3 361
31.12.2013	16 525	16 525
Kajastatud õiglases väärtuses	16 525	16 525

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	266 265	266 265	
Ostjatelt laekumata arved	267 656	267 656	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 391	-1 391	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	
Muud nõuded	20 452	20 452	
Laenunõuded	0	0	
Intressinõuded	20 452	20 452	
Dividendinõuded	0	0	
Ettemaksed	1 150 229	229	1 150 000
Tulevaste perioodide kulud	229	229	0
Muud makstud ettemaksed	1 150 000	0	1 150 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 436 946	286 946	1 150 000

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	147 697	147 697	
Ostjatelt laekumata arved	148 949	148 949	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 252	-1 252	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	782	782	
Muud nõuded	30 186	30 186	
Laenunõuded	13 722	13 722	
Intressinõuded	16 464	16 464	
Ettemaksed	1 150 033	33	1 150 000
Tulevaste perioodide kulud	33	33	0
Muud makstud ettemaksed	1 150 000	0	1 150 000
Ettemaks materiaalse põhivara eest			
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 328 698	178 698	1 150 000

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	267 656	148 949
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 391	-1 252
Kokku nõuded ostjate vastu	266 265	147 697
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-1 252	0
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	1	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-766	-8 983
Lootusetuks tunnistatud nõuded	626	7 731
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-1 391	-1 252

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1 196		1 329
Käibemaks		2 998		2 339
Üksikisiku tulumaks		311		270
Erisoodustuse tulumaks		0		0
Sotsiaalmaks		909		793
Kohustuslik kogumispension		32		23
Töötuskindlustusmaksed		52		57
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	-26	0	16
Ettemaksukonto jääk			782	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	5 472	782	4 827

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11306127	Solemis Invest OÜ	Eesti	kinnisvara üürile andmine	50	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	31.12.2013
Solemis Invest OÜ	4 474	79 900	84 374
Kokku	4 474	79 900	84 374

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Solemis Invest OÜ	50	09.09.2013	79 900

Tütarettevõtte 50% osaluse ostmisel on tehtud ostuanalüüs. Solemis Invest OÜ netovara omandamisel oli 123613 eurot. Osad osteti 79900 euroga. Negatiivne firmaväärtus on 43713 eurot, mis on kajastatud tuluna aruandeaasta kasumis.

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2011	895	0	0	406 035	406 930
Müük müügihinnas või lunastamine	0	0	0	-142 388	-142 388
31.12.2012	895	0	0	263 647	264 542
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	895	0	0	263 647	264 542
					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2012	895	0	0	263 647	264 542
Muud	-895	0	0	0	-895
31.12.2013	0	0	0	263 647	263 647

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	648 151	1 375 415	2 023 566
Akumuleeritud kulum	0	-234 065	-234 065
Jääkmaksumus	648 151	1 141 350	1 789 501
Ostud ja parendused	0	43 731	43 731
Amortisatsioonikulu	0	-42 975	-42 975
31.12.2012			
Soetusmaksumus	648 151	1 419 146	2 067 297
Akumuleeritud kulum	0	-277 040	-277 040
Jääkmaksumus	648 151	1 142 106	1 790 257
Ostud ja parendused	551	0	551
Müügid	-489 461	0	-489 461
Amortisatsioonikulu	0	-45 381	-45 381
31.12.2013			
Soetusmaksumus	159 241	1 419 146	1 578 387
Akumuleeritud kulum	0	-322 421	-322 421
Jääkmaksumus	159 241	1 096 725	1 255 966

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	238 866	225 679
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	141 821	153 333
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	490 000	0

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

									Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011									
Soetusmaksumus	38 876	1 137	18 007	58 020	8 157				66 177
Akumuleeritud kulum	-36 898	-853	-18 007	-55 758	-5 325				-61 083
Jääkmaksumus	1 978	284	0	2 262	2 832				5 094
Amortisatsioonikulu	-1 978	-227	0	-2 205	4 812				2 607
Muud muutused	0	0	0	0	-6 107	0	0	0	-6 107
31.12.2012									
Soetusmaksumus	38 876	1 137	18 007	58 020	2 050	0	0	0	60 070
Akumuleeritud kulum	-38 876	-1 080	-18 007	-57 963	-513	0	0	0	-58 476
Jääkmaksumus	0	57	0	57	1 537	0	0	0	1 594
Amortisatsioonikulu	0	-57	0	-57	-410	0	0	0	-467
31.12.2013									
Soetusmaksumus	38 876	1 137	18 007	58 020	2 050	0	0	0	60 070
Akumuleeritud kulum	-38 876	-1 137	-18 007	-58 020	-923	0	0	0	-58 943
Jääkmaksumus	0	0	0	0	1 127	0	0	0	1 127

Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
kaubik	235	235	0		15.02.2014
sõiduauto	2 977	1 852	1 125		30.07.2015
Kapitalirendikohustused kokku	3 212	2 087	1 125		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
kaubik	1 608	1 373	235		15.02.2014
sõiduauto	4 645	4 645	0		30.07.2013
Kapitalirendikohustused kokku	6 253	6 018	235		

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Panga investeerimislaen	47 830	47 830			EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	47 830	47 830				
Pikaajalised laenud						
Panga investeerimislaen	111 652		111 652			
Pikaajalised laenud kokku	111 652		111 652			
Kapitalirendikohustused kokku	3 212	2 087	1 125			
Laenukohustused kokku	162 694	49 917	112 777			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Panga investeerimislaen	35 072	35 072			EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	35 072	35 072				
Pikaajalised laenud						
Panga investeerimislaen	415 788	0	415 788			
Investeerimislaen	218 782	0	218 782			
Pikaajalised laenud kokku	634 570	0	634 570			
Kapitalirendikohustused kokku	6 253	6 018	235			
Laenukohustused kokku	675 895	41 090	634 805			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	844 913	863 277
Kokku	844 913	863 277

Panga investeerimislaenu tagatiseks on panga kasuks I järjekorrale seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Suur-Paala 2a, Tallinn koos sellel asuva hoone ning päraldistega (sh . koos selles paikneva sisseseade jms.-ga. Hüpoteegi summa on 830851 EUR

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	8 959	8 959		
Võlad töövõtjatele	1 158	1 158		
Maksuvõlad	5 472	5 472		
Muud võlad	21 730	21 730		
Intressivõlad	0	0		
Dividendivõlad	0	0		
Muud viitvõlad	21 730	21 730		
Saadud ettemaksed	3 941	3 941		
Tulevaste perioodide tulud	3 921	3 921		
Muud saadud ettemaksed	20	20		
Kokku võlad ja ettemaksed	41 260	41 260		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	10 840	10 840		
Võlad töövõtjatele	1 094	1 094		
Maksuvõlad	4 827	4 827		
Muud võlad	48 551	48 551		
Intressivõlad	25 441	25 441		
Dividendivõlad	0	0		
Muud viitvõlad	23 110	23 110		
Saadud ettemaksed	2 162	2 162		
Tulevaste perioodide tulud	2 162	2 162		
Kokku võlad ja ettemaksed	67 474	67 474		

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	539	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	153 090	50 777
kapitaliseeritud väljaminekud omatarvis põhivara valmistamisel	0	43 731
Kokku muud äritulud	153 629	94 508

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	238 866	225 679
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	238 866	225 679
Kokku müügitulu	238 866	225 679
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritud	186 525	178 053
kommunaalteenuste müük	52 341	47 626
Kokku müügitulu	238 866	225 679

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	16 171	14 166
Sotsiaalmaksud	5 498	4 868
Kokku tööjõukulud	21 669	19 034
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
intressitulu	1 461	5 814
saadud dividendid	806	880
Saadud viivised	311	183
Finantsinvesteeringu müügitulu	0	17 612
Finantskulu sidusettevõtte pankrotist	-15 441	0
muud finantstulu	5 399	0
muu finantskulu	-253	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-7 717	24 489

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	0	794 662	0	308 012

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	4 121	0	0	0	527 750	26 000
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	4 121	0	0	0	9 360	10 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	7 680	6 740

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole tehtud soodustusi.

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	226 747	295 529
Finantsinvesteeringud	16 525	10 767
Nõuded ja ettemaksed	100 624	123 519
Kokku käibevara	343 896	429 815
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 086 850	487 794
Nõuded ja ettemaksed	1 150 000	1 150 000
Kinnisvarainvesteeringud	294 574	810 502
Materiaalne põhivara	1 127	1 594
Kokku põhivara	2 532 551	2 449 890
Kokku varad	2 876 447	2 879 705
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	2 087	6 018
Võlad ja ettemaksed	37 218	37 562
Kokku lühiajalised kohustused	39 305	43 580
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 125	235
Kokku pikaajalised kohustused	1 125	235
Kokku kohustused	40 430	43 815
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 774 938	2 754 008
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 327	76 130
Kokku omakapital	2 836 017	2 835 890
Kokku kohustused ja omakapital	2 876 447	2 879 705

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	189 143	178 922
Muud äritulud	539	0
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel	0	43 731
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 729	-66 329
Mitmesugused tegevuskulud	-43 884	-50 282
Tööjõukulud	-21 669	-19 034
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-27 484	-28 112
Muud ärikulud	-4 050	-4 184
Kokku ärikasum (-kahjum)	74 866	54 712
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3 361	12 917
Intressikulud	-201	-361
Muud finantstulud ja -kulud	-8 026	24 306
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	70 000	91 574
Tulumaks	-14 673	-15 444
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 327	76 130

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	74 866	54 712
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	27 484	28 112
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-539	0
Kokku korrigeerimised	26 945	28 112
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 601	5 052
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	118	246
Makstud intressid	-201	-361
Makstud ettevõtte tulumaks	-14 673	-15 444
Kokku rahavood äritegevusest	81 454	72 317
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-550	-43 731
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	490 000	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-79 900	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-10 138	-2 459
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	7 742	205 671
Antud laenud	-527 750	-9 660
Antud laenude tagasimaksed	26 300	10 000
Laekunud intressid	1 461	990
Laekunud dividendid	806	880
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-92 029	161 691
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 042	-3 022
Makstud dividendid	-55 200	-58 100
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	5 973
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	145	-285
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-58 097	-55 434
Kokku rahavood	-68 672	178 574
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	295 529	116 955
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-68 672	178 574
Valuutakursside muutuste mõju	-110	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	226 747	295 529

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	3 196	2 812 108	2 817 860
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 556	3 196	2 812 108	2 817 860
Aruandeaasta kasum (kahjum)			76 130	76 130
Makstud dividendid			-58 100	-58 100
31.12.2012	2 556	3 196	2 830 138	2 835 890
Aruandeaasta kasum (kahjum)			55 327	55 327
Makstud dividendid			-55 200	-55 200
31.12.2013	2 556	3 196	2 830 265	2 836 017

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2014

Osaühing Vihur KVB (registrikood: 10014457) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNE SELDE	Juhatuse liige	26.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Vihur KVB osanikule

Olen auditeerinud Osaühing Vihur KVB konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 3 kuni 23, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu auditiarvamusele.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Vihur KVB finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Age Feldman

Vandeaudiitori number 419
Osaühing Age Feldman Audiitorbüroo
Audiitorettevõtja tegevusloa number 199
A.H.Tammsaare pst. 49-1, 80016, Pärnu
29.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Vihur KVB (registrikood: 10014457) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGE FELDMAN	Vandeaudiitor	29.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 832 685
Aruandeaasta kasum (kahjum)	160 432
Kokku	2 993 117
Jaotamine	
Dividendideks	80 000
Kokku	80 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	189143	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rein Selde	35703100371	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5063871
E-posti aadress	vihur.kvb@mail.ee