

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2014

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2014

**ärinimi:** ESTONIA CAPITAL OÜ

**registrikood:** 10571198

**tänavatalu nimi,** Kalmistu tee 26  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 11216

**telefon:** +372 6663111

**faks:** +372 6663110

**e-posti aadress:** rrk@rrk.ee

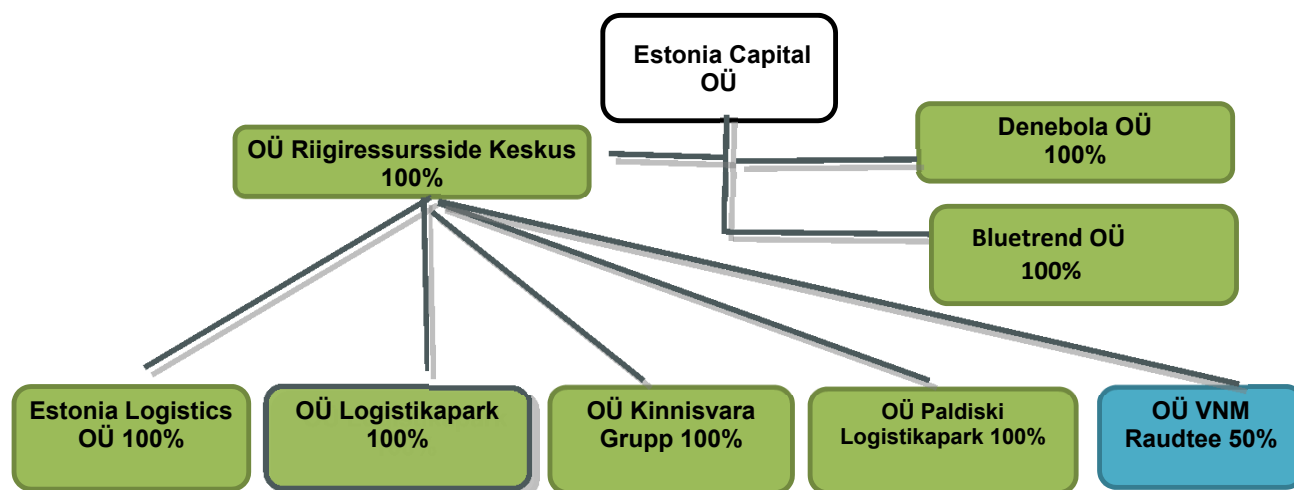
## Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                          | 6  |
| Konsolideeritud bilanss                               | 6  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne                         | 7  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                   | 8  |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne          | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 10 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 10 |
| Lisa 2 Raha                                           | 11 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                           | 12 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad               | 13 |
| Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad               | 13 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud                       | 13 |
| Lisa 7 Materiaalne põhivara                           | 14 |
| Lisa 8 Laenukohustused                                | 15 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                            | 17 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad             | 17 |
| Lisa 11 Sihtfinantseerimine                           | 17 |
| Lisa 12 Müügitulu                                     | 18 |
| Lisa 13 Muud äritulud                                 | 18 |
| Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused           | 19 |
| Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud                     | 19 |
| Lisa 16 Tööjõukulud                                   | 19 |
| Lisa 17 Muud ärikulud                                 | 20 |
| Lisa 18 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt   | 20 |
| Lisa 19 Intressikulud                                 | 20 |
| Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud                   | 20 |
| Lisa 21 Seotud osapooled                              | 20 |
| Lisa 22 Konsolideerimata bilanss                      | 22 |
| Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 23 |
| Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 24 |
| Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 25 |
| Aruande allkirjad                                     | 26 |
| Vandeauditori aruanne                                 | 27 |

## Tegevusaruanne

### Struktuur ja üldinfo

Estonia Capital OÜ on valdusettevõtte, mille põhitegevuseks on tütar- ja sidusettevõtete kaudu tehtud investeeringute haldamine. Estonia Capital OÜ-le kuulus 31.12.2014.a. seisuga kolm tütaretevõtjat. Kogu grupi struktuur 31.12.2014.a. seisuga oli järgmine:



Konsolideerimisgrupi moodustavad antud ettevõtjatest Estonia Capital OÜ kui konsolideeriv üksus ning OÜ Riigiressursside Keskus, Estonia Logistics OÜ, OÜ Kinnisvara Grupp, OÜ Paldiski Logistikapark, OÜ Logistikapark, OÜ VNM Raudtee, Denebola OÜ, Bluetrend OÜ kui konsolideeritavad üksused.

Olulisemaks konsolideeritavaks üksuseks on OÜ Riigiressursside Keskus (RRK). RRK põhitegevuseks on tööstuskinnisvara arendamine ning tootmis- ja laopindade üürimine. Ettevõtte koos tütaretevõtjatega on tõenäoliselt suurim Eesti laopindade omanik ja arendaja, mille omanduses on üle 150,0 tuh. m<sup>2</sup> lao- ja tootmispinda ning ligi 900 tuh.m<sup>2</sup> maad. Laopinnad paiknevad neljas suuremas logistikapargis Liival - Tallinnas, Vana-Narva maanteel Maardus, Paldiskis ja Tapal. Estonia Capital OÜ konsolideerimisgrupi majandusaasta kasum sõltub valdavalt RRK tulemustest.

Estonia Logistics OÜ (RRK 100%-ne tütaretevõtja), põhitegevuseks on peamiselt emaettevõtjale kuuluvates logistikaparkides laoteenuste osutamine. Teenuseid osutatakse nii tava-, tolli- ja aktsiisilaos. Põhilisteks teenusteks on kaupade vastutav hoidmine, laadimine, tollidokumentide vormistamine jms. tegevused.

OÜ-le Kinnisvara Grupp (RRK 100%-ne tütaretevõtja) kuulub 28,3 ha maad Maardus, Muuga sadama ja Maardu raudteejaama läheduses. Kinnistule on plaanis rajada raudtee terminal koos sinna juurde kuuluva teenindava struktuuriga. Tegemist unikaalse objektiga kuna on selles piirkonnas ainuke kompaktne koht kuhu saab rajada piisava pikkusega raudtee harud täis rongikoosseisude laadimiseks. Detailplaneering on kinnitatud ning valmis on raudtee ja infrastruktuuri ehitusprojekt, mille alusel on väljastatud ehitusluba. Kinnistult on eemaldatud võsa, alustatud on pinnase- ja muude ettevalmistus-töödega. Valminud on uus suur liiklussõlm, mis ühendab omavahel Põhjaranna tee, Vana-Narva mnt ja Peterburi tee.

OÜ Paldiski Logistikapark (RRK 100% -ne tütaretevõtja), hetkel selles ettevõttes tegevust ei toimu.

OÜ VNM Raudtee tegeleb RRK-le kuuluva Maardu Logistikapargi haruraudtee hooldamise ja vagunite etteandmise korraldamisega. RRK-le kuulub ettevõtte 50%.

OÜ Logistikapark (RRK 100%-ne tütaretevõtja), plaanitakse arendada elukondliku kinnisvara arendamist. Ettevõttele kuulub ca 4 ha maad Järve piirkonnas Tallinnas.

Tütaretevõtte Denebola OÜ (100% osalus) omab kinnistuid Jõelähtme vallas. Ettevõttes aktiivset tegevust ei toimu.

2014.a. detsembris omandati 100% tütaretevõtte Bluetrend OÜ. Hetkel seal tegevust ei toimu.

## Äritegevuse ülevaade

Äritegevuse ülevaates tuuakse eraldi välja tegevusest tulenev ärikasum, mis ei kajasta KVI väärtuse muutumisest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid. Need võetakse arvesse puhaskasumiga seotud näitajates.

2014.a. konsolideerimisgrupi müügitulud olid 4,7 milj.eurot (2013.a. 4,3 milj.eurot), mis tähendab 10%-st kasvu võrreldes 2013 aasta tulemusega. 31.12.2014.a. seisuga oli kontserni poolt välja üüritud valdavalt lao- ja tootmisruume kokku 102,7 tuh.m2 (2013.a. 94,0 tuh.m2), mis tähendab täituvuse paranemist aasta jooksul 8,7 tuh. m2 võrreldes 2013.a. lõpu seisuga.

Ärikasum ilma KVI -ta oli 2,6 milj.eurot (2013.a. 2,1milj.eurot). Ärikasumi rentaablus oli 54,1% (2013.a. 48,3%).

Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel valdavalt diskonteeritud rahavoogude või turuväärtuse meetodit, kontrollides saadud tulemust tegelike näitajate ja ehitushindadega. 2014.a. olid üürihinnad stabiilsed või natuke tõusid, sellest tulenevalt hinnati 2014.a. olemasolevate kinnisvaraobjektide väärtuse kasvuks 1,5 milj.eurot. Konsolideeritud puhaskasumiks kujunes 3,9 milj.eurot.

| Olulisemad finantssuhtarvud:         |         | 2014.a. | 2013.a. |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| Müügitulu                            | tuh.EUR | 4 748   | 4 318   |
| Tulude kasv                          | %       | 10,0%   | 6,1%    |
| Ärikasum (ilma KVI kasumi/kahjumita) | tuh.EUR | 2 571   | 2 084   |
| Ärikasumi määr                       | %       | 54,1%   | 48,3%   |
| Kinnisvarainvesteeringute saldo      | tuh.EUR | 64 838  | 62 568  |
| KVI rentaablus ärikasumi järgi       | %       | 4,0%    | 3,3%    |
| Puhaskasum                           | tuh.EUR | 3 949   | 14 444  |
| Puhaskasumi kasv                     | %       | -72,7%  | 615,5%  |
| Puhasrentaablus                      | %       | 83,2%   | 334,6%  |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja |         | 0,49    | 0,49    |
| Varade rentaablus                    | %       | 5,9%    | 22,5%   |
| Omakapitali rentaablus               | %       | 6,5%    | 25,3%   |

Suhtarvude arvutamisel kasutatavad valemid:

Tulude kasv = (müügitulu 2014 - müügitulu 2013) / müügitulu 2013

Ärikasum (ilma KVI kasumi/kahjumita) = ( ärikasum - kasumid(kahjumid) KVI / 1000

Ärikasumi määr = ärikasum (ilma KVI kasumi(kahjumita) / müügitulu

KVI rentaablus ärikasumi järgi = ärikasum (ilma KVI kasumi (kahjumita) / KVI saldo

Puhaskasumi kasv = (puhaskasum 2014 - puhaskasum 2013) / puhaskasum 2013

Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Varade rentaablus = puhaskasum / varad kokku

Omakapitali rentaablus = puhaskasum / omakapital kokku

2014.a. jooksul investeeriti kokku 882 tuh.eurot, millest 768 tuh.eurot on investeering kinnisvarasse - olemasolevate logistikaparkide parenduseks tehtud ja väärtust tõstvad kulutused. Jätkati uue lao- ja tootmishoone projekteerimisega Kalmistu teel.

2015.a. teises pooles alustatakse ilmselt uute hoonete rajamisega, millest üks asub Liiva Keskuses ja teine Vana-Narva mnt logistikapargis. Jätkatakse töid olemasolevate logistikaparkide parendusega ning elamuarenduseks seotud kinnistu planeerimisega. Aktiivselt tegeletakse uute projektide analüüsiga laiendamaks ettevõtte tegevust.

**Finantstegevuse ülevaade**

Olemasolevaid laenukohustusi maksti aasta jooksul tagasi 1,4 milj.eurot, 2014.a. uusi laene juurde ei võetud. Aruande koostamise ajaks on ettevõtte laenud refinantseeritud ning suurendatud oluliselt likviidsust ja investeerimisvõimet. Oluliselt on vähenenud igakuised laenumaksed võrreldes refinantseerimise eelse perioodiga. Võrreldes varade ja omakapitaliga on ettevõtte laenukohustuste maht suhteliselt väike ja ettevõtte on piisavalt kapitaliseeritud uute projektidega alustamiseks.

EURIBOR-i, millega on seotud enamus ettevõtte laenukohustusi, on väga madalal tasemel ning seetõttu vähenevad ka ettevõtte intressikulud. Tulenevalt ebakindlast olukorrast Euroopas ei ole lähiajal oodata ka EURIBOR-i tõusu. Kuna ettevõtte laenude alusvaluuta on euro, siis puudub ka valuutarisk.

**Muud valdkonnad**

Estonia Capital OÜ kui konsolideeriva üksuse juhatuse liikmeline ning juhatuse liikme tegevust ei tasustata. Juhatuse ei ole saanud soodustusi ning lahkumisega ei kaasne hüvitisi. Tütarettevõtte nõukogu liikmetele tasu pole makstud.

Konsolideerimisgrupis töötas 2014.a. jooksul keskmiselt viisteist töötajat ning tööjõukulud kokku olid 218,1 tuh.eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2014        | 31.12.2013        | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                                                    |                   |                   |         |
| Käibevara                                                                |                   |                   |         |
| Raha                                                                     | 136 540           | 65 191            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 810 800           | 919 867           | 3       |
| Varud                                                                    | 205               | 516               |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                                                   | <b>947 545</b>    | <b>985 574</b>    |         |
| Põhivara                                                                 |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse                             | 2 363             | 3 744             | 5       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 708 481           | 674 779           | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 64 837 831        | 62 568 089        | 6       |
| Materiaalne põhivara                                                     | 120 957           | 27 190            | 7       |
| <b>Kokku põhivara</b>                                                    | <b>65 669 632</b> | <b>63 273 802</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>66 617 177</b> | <b>64 259 376</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                                                 |                   |                   |         |
| Kohustused                                                               |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                                                  |                   |                   |         |
| Laenukohustused                                                          | 1 478 319         | 1 600 162         | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 425 506           | 421 873           | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>                                     | <b>1 903 825</b>  | <b>2 022 035</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                                                  |                   |                   |         |
| Laenukohustused                                                          | 3 690 701         | 5 135 442         | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 21 985            | 5 760             | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>                                     | <b>3 712 686</b>  | <b>5 141 202</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                                                  | <b>5 616 511</b>  | <b>7 163 237</b>  |         |
| Omakapital                                                               |                   |                   |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                                                 | 25 564            | 25 564            |         |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 2 556             | 2 556             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 57 023 822        | 42 624 282        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 3 948 724         | 14 443 737        |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>61 000 666</b> | <b>57 096 139</b> |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>61 000 666</b> | <b>57 096 139</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>                                    | <b>66 617 177</b> | <b>64 259 376</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2014             | 2013              | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                                | 4 748 186        | 4 317 835         | 12      |
| Muud äritulud                                            | 1 685 700        | 12 598 420        | 13      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                      | -729 515         | -738 214          | 14      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -1 392 556       | -1 320 928        | 15      |
| Tööjõukulud                                              | -218 117         | -201 405          | 16      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | -18 158          | -13 006           | 7       |
| Muud ärikulud                                            | -4 247           | -67 927           | 17      |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>                          | <b>4 071 293</b> | <b>14 574 775</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt              | -1 381           | 3 199             | 18      |
| Intressikulud                                            | -121 128         | -130 340          | 19      |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | -60              | -3 897            | 20      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>3 948 724</b> | <b>14 443 737</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>3 948 724</b> | <b>14 443 737</b> |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 3 948 724        | 14 443 737        |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2014              | 2013               | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                   |                    |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 4 071 293         | 14 574 775         |         |
| Korrigeerimised                                          |                   |                    |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 18 158            | 13 006             | 7       |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                          | -5 266            | 0                  | 13      |
| Muud korrigeerimised                                     | -1 500 151        | -12 490 439        | 6,13    |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>-1 487 259</b> | <b>-12 477 433</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 109 066           | -150 179           |         |
| Varude muutus                                            | 311               | 65 536             |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 3 632             | -5 249             |         |
| Makstud intressid                                        | -154 523          | -167 583           |         |
| Laekumised sihtfinantseerimisest                         | 4 929             | 0                  | 11,13   |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>2 547 449</b>  | <b>1 839 867</b>   |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                   |                    |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -114 576          | -4 987             | 7       |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 7 917             | 0                  |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | -769 591          | -1 680 673         | 6       |
| Laekunud sidusettevõtjate müügist                        | 0                 | 1 278              |         |
| Antud laenud                                             | -309 982          | -24 614            |         |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 150 000           | 20 682             |         |
| Laekunud intressid                                       | 0                 | 11                 |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-1 036 232</b> | <b>-1 688 303</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                   |                    |         |
| Saadud laenud                                            | 0                 | 1 484 700          |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -1 396 018        | -1 689 761         | 8       |
| Makstud dividendid                                       | -43 850           | 0                  |         |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest                | 0                 | -6 730             |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-1 439 868</b> | <b>-211 791</b>    |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>71 349</b>     | <b>-60 227</b>     |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 65 191            | 125 418            | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>71 349</b>     | <b>-60 227</b>     |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 136 540           | 65 191             | 2       |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                              |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses                                 | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
|                                |                                                             |                              |                             |            |
| <b>31.12.2012</b>              | 25 564                                                      | 2 556                        | 42 624 282                  | 42 652 402 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                                                           | 0                            | 14 443 737                  | 14 443 737 |
| <b>31.12.2013</b>              | 25 564                                                      | 2 556                        | 57 068 019                  | 57 096 139 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                                                           | 0                            | 3 948 724                   | 3 948 724  |
| Makstud dividendid             | 0                                                           | 0                            | -43 850                     | -43 850    |
| Muud muutused<br>omakapitalis  | 0                                                           | 0                            | -347                        | -347       |
| <b>31.12.2014</b>              | 25 564                                                      | 2 556                        | 60 972 546                  | 61 000 666 |

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 25 564 eurot.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Estonia Capital OÜ 2014. aasta konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ja Vabariigi valitsuse ja rahandusministeeriumi vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Estonia Capital OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Estonia Capital OÜ kasutab rahavoogude aruande koostamisel kaudset meetodit äritegevuse kajastamisel ja otsemeetodit investeerimis- ja finantseerimistegevuse kajastamisel.

Majandusaasta aruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse emaettevõtte aruannetes kapitaliosaluse meetodil. Konsolideerimisgrupi aruandes on rida-realt konsolideeritud olulise tähtsusega tütarettevõtjad.

### Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi tasumata summasid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Pikaajalisteks loetakse lepingujärgseid pikema kui aastase maksetähtajaga nõudeid.

### Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit ja hinnatakse bilansis kas soetus- või netorealiseerimismaksumus.

### Kinnisvarainvesteeringud

Maa ja hooned, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses, kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringutena. Kinnisvarainvesteering on bilansis hinnatud nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude ja turuväärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringutelt arvestatud kasumeid/kahjumeid kajastatakse muudes ärituludes/kuludes.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 540 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille maksumus jääb alla 540 euro, kajastatakse 100%-liselt kuludes. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt kasulikust tööeast.

### Põhivara arvelevõtmise alampiir 540

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Transpordivahendid  | 5 - 10 aastat  |

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Arvutid ja seadmed       | 4 aastat       |
| Muud masinad ja seadmed  | 3 - 10 aastat  |
| Muu materiaalne põhivara | 2,5 - 4 aastat |

#### Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustuste soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressitulu.

#### Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine on ettevõttes kajastatud muu ärituluna tegevuse finantseerimise laekumisel Sihtasutus Keskkonnainvesteeringute Keskus (KIK) poolt jäätmekäitlus programmi projektina.

#### Tulud

Tulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt. Kasumeid/kahjumeid põhivara müügist kajastatakse netosummana. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Juhul kui intressitulu laekumine on ebakindel, kajastatakse seda kassapõhiselt, muul juhul tekkepõhiselt.

#### Kulud

Kulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt. Kasumeid/kahjumeid põhivara müügist kajastatakse netosummana. Intressikulu kajastatakse kassapõhiselt.

#### Seotud osapooled

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes kajastatakse seotud osapooltena tütar- ja siduettevõtjaid ning juhtkonnaga seotud ettevõtteid. Kajastatud on need osapoolte vahelised tehingud, mida konsolideerimise käigus ei elimineerita.

#### Bilansipäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2014     | 31.12.2013    |
|-------------------|----------------|---------------|
| Sularaha kassas   | 4 952          | 7 277         |
| Arvelduskontod    | 131 588        | 57 914        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>136 540</b> | <b>65 191</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2014       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 401 402          | 401 402                           |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 497 749          | 497 749                           |                     |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -96 347          | -96 347                           |                     |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 1 041 814        | 333 333                           | 708 481             | 21      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 5 046            | 5 046                             |                     | 4       |
| Muud nõuded                        | 64 755           | 64 755                            |                     |         |
| Laenunõuded                        | 12 489           | 12 489                            |                     |         |
| Viitlaekumised                     | 52 266           | 52 266                            |                     |         |
| Ettemaksed                         | 6 264            | 6 264                             |                     |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 6 019            | 6 019                             |                     |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 245              | 245                               |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 519 281</b> | <b>810 800</b>                    | <b>708 481</b>      |         |

|                                    | 31.12.2013       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 418 132          | 418 132                           |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 418 537          | 418 537                           |                     |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -405             | -405                              |                     |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 1 109 533        | 434 754                           | 674 779             | 21      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 7 780            | 7 780                             |                     | 4       |
| Muud nõuded                        | 56 466           | 56 466                            |                     |         |
| Laenunõuded                        | 12 621           | 12 621                            |                     |         |
| Viitlaekumised                     | 43 845           | 43 845                            |                     |         |
| Ettemaksed                         | 2 735            | 2 735                             |                     |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 2 516            | 2 516                             |                     |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 219              | 219                               |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 594 646</b> | <b>919 867</b>                    | <b>674 779</b>      |         |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2014   |                | 31.12.2013   |               |
|-----------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg      | Ettemaks     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 5 046        | 42 868         | 7 780        | 47 928        |
| Üksikisiku tulumaks                           |              | 2 401          |              | 2 490         |
| Erisoodustuse tulumaks                        |              | 143            |              | 45            |
| Sotsiaalmaks                                  |              | 4 875          |              | 4 896         |
| Kohustuslik kogumispension                    |              | 250            |              | 219           |
| Töötuskindlustusmaksed                        |              | 388            |              | 392           |
| Aktsiisimaks                                  |              | 56 829         |              | 42 812        |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         |              | 157            |              | 133           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>5 046</b> | <b>107 911</b> | <b>7 780</b> | <b>98 915</b> |

## Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                            | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                   | 31.12.2013       | 31.12.2014 |
| 10706155                                               | VNM Raudtee OÜ         | Eesti      | Raudtee haldamine | 50               | 50         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon |            |            |      |            |                                        |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------|------------|----------------------------------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                   | 31.12.2013 | Omandamine | Müük | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2014 |
| VNM Raudtee OÜ                                           | 3 744      | 0          | 0    | 0          | -1 381                                 | 2 363      |
| Kokku                                                    | 3 744      | 0          | 0    | 0          | -1 381                                 | 2 363      |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
|                                           |                   |
| <b>31.12.2012</b>                         | 48 396 977        |
| Ostud ja parendused                       | 1 680 673         |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 12 490 439        |
| <b>31.12.2013</b>                         | <b>62 568 089</b> |
| Ostud ja parendused                       | 769 591           |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 1 500 151         |
| <b>31.12.2014</b>                         | <b>64 837 831</b> |

|                                                 | 2014      | 2013      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 3 378 890 | 2 917 884 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 604 673   | 497 863   |

Bilansipäeva seisuga on lõpetamata ehitusena üleväl 298,4 tuh.eurot, sellest Liiva Keskuses 141,4 tuh.eurot, VNM logistikapargis 90,0 tuh.eurot, Paldiski Logistikapargis 38,4 tuh.eurot ning Tapa Logistikapargis 1,8 tuh.eurot. Tervise tn. kinnistuga seotud kulutusi on üleväl 15,1 tuh.eurot ja Merepiiga kinnistul 11,7 tuh.eurot. Peetri kinnistutele on seatud hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat.

## Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                         |                               |                               |                       |                                | Kokku    |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------|
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja<br>arvutisüsteemid | Muud<br>masinad ja<br>seadmed | Masinad ja<br>seadmed | Muu<br>materiaalne<br>põhivara |          |
| <b>31.12.2012</b>   |                         |                               |                               |                       |                                |          |
| Soetusmaksumus      | 89 607                  | 1 100                         | 74 828                        | 165 535               | 28 562                         | 194 097  |
| Akumuleeritud kulum | -60 894                 | -227                          | -71 410                       | -132 531              | -26 357                        | -158 888 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 28 713                  | 873                           | 3 418                         | 33 004                | 2 205                          | 35 209   |
|                     |                         |                               |                               |                       |                                |          |
| Ostud ja parendused | 0                       | 1 643                         | 3 344                         | 4 987                 | 0                              | 4 987    |
| Amortisatsioonikulu | -8 970                  | -617                          | -2 346                        | -11 933               | -1 073                         | -13 006  |
|                     |                         |                               |                               |                       |                                |          |
| <b>31.12.2013</b>   |                         |                               |                               |                       |                                |          |
| Soetusmaksumus      | 89 607                  | 2 743                         | 78 172                        | 170 522               | 28 562                         | 199 084  |
| Akumuleeritud kulum | -69 864                 | -844                          | -73 756                       | -144 464              | -27 430                        | -171 894 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 19 743                  | 1 899                         | 4 416                         | 26 058                | 1 132                          | 27 190   |
|                     |                         |                               |                               |                       |                                |          |
| Ostud ja parendused | 113 575                 | 0                             | 1 001                         | 114 576               |                                | 114 576  |
| Amortisatsioonikulu | -14 104                 | -685                          | -2 542                        | -17 331               | -827                           | -18 158  |
| Müügid              | -2 651                  | 0                             |                               | -2 651                |                                | -2 651   |
|                     |                         |                               |                               |                       |                                |          |
| <b>31.12.2014</b>   |                         |                               |                               |                       |                                |          |
| Soetusmaksumus      | 188 035                 | 2 743                         | 79 172                        | 269 950               | 28 562                         | 298 512  |
| Akumuleeritud kulum | -71 472                 | -1 529                        | -76 297                       | -149 298              | -28 257                        | -177 555 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 116 563                 | 1 214                         | 2 875                         | 120 652               | 305                            | 120 957  |

## Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2014       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |                  |                                  |                        |             |              |             |             |
| Danske Bank A/S Eesti filiaal    | 1 059            | 1 059                            |                        |             | 36%          | EUR         | 15.01.2015  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 1 059            | 1 059                            |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                  |                        |             |              |             |             |
| Danske Bank A/S Eesti filiaal    | 248 545          | 248 545                          | 0                      |             | 1,679        | EUR         | 13.12.2015  |
| Danske Bank A/S Eesti filiaal    | 2 190 531        | 730 177                          | 1 460 354              |             | 2,684        | EUR         | 07.12.2017  |
| Danske Bank A/S Eesti filiaal    | 1 273 963        | 306 803                          | 967 160                |             | 3,186        | EUR         | 06.05.2018  |
| Danske Bank A/S Eesti filiaal    | 954 750          | 0                                | 954 750                |             | 2,427        | EUR         | 06.12.2018  |
| Eraisik                          | 500 172          | 191 735                          | 308 437                |             |              | EUR         | 31.12.2018  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 5 167 961        | 1 477 260                        | 3 690 701              |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>5 169 020</b> | <b>1 478 319</b>                 | <b>3 690 701</b>       |             |              |             |             |

|                                   | 31.12.2013       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                   |                  | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud               |                  |                                   |                        |             |              |             |             |
| Danske Bank A/S Eesti filiaal     | 6 772            | 6 772                             |                        |             | 36%          | EUR         | 16.01.2014  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>  | 6 772            | 6 772                             |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud               |                  |                                   |                        |             |              |             |             |
| Danske Bank A/S Eesti filiaal     | 905 777          | 905 777                           | 0                      |             | 1,844%       | EUR         | 08.10.2014  |
| Danske Bank A/S Eesti filiaal     | 497 090          | 248 545                           | 248 545                |             | 1,866%       | EUR         | 13.12.2015  |
| Danske Bank A/S Eesti filiaal     | 2 312 227        | 120 603                           | 2 191 624              |             | 2,841%       | EUR         | 07.12.2017  |
| Danske Bank A/S Eesti filiaal     | 1 393 963        | 120 000                           | 1 273 963              |             | 3,342%       | EUR         | 06.05.2018  |
| Danske Bank A/S Eesti filiaal     | 954 750          | 0                                 | 954 750                |             | 2,584%       | EUR         | 06.12.2018  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>  | 6 063 807        | 1 394 925                         | 4 668 882              |             |              |             |             |
| Muud laenukohustused              |                  |                                   |                        |             |              |             |             |
| Harju Maavalitsus                 | 8 276            | 2 365                             | 5 911                  |             |              | EUR         | 10.11.2017  |
| Lääne-Viru Maavalitsus            | 17 461           | 4 365                             | 13 096                 |             |              | EUR         | 01.08.2017  |
| Eraisik                           | 639 288          | 191 735                           | 447 553                |             |              | EUR         | 31.12.2018  |
| <b>Muud laenukohustused kokku</b> | 665 025          | 198 465                           | 466 560                |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>      | <b>6 735 604</b> | <b>1 600 162</b>                  | <b>5 135 442</b>       |             |              |             |             |

Laenude tagatiseks on seatud varadele Danske Bank A/S Eesti filiaali kasuks 17,444 milj.eurot ja Eesti Vabariigi kasuks 517,7 tuh.eurot. Hüpoteegid on seatud kinnistutele asukohaga Tallinnas Kalmistu tee 26, Kalmistu tee 26F, Kalmistu tee 26E, Kalmistu tee 24, Tervise tn. 5, Vana-Narva mnt 20, Vana-Narva mnt 20C ning Rööpa IB ja Rööpa IV Maardud, Lõuna 6B Paldiskis, Karja 8 Tapal, Merepiiga tee 1 ja Merepiiga tee 25 ning Päikese talu kinnistutele Harjumaal. Kommertspant on vallasvarale 639,1 tuh.eurot.

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2014     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 208 995        | 208 995                           |                     |         |
| Võlad töövõtjatele               | 16 850         | 16 850                            |                     |         |
| Maksuvõlad                       | 107 911        | 107 911                           |                     | 4       |
| Muud võlad                       | 61 593         | 61 593                            |                     |         |
| Muud viitvõlad                   | 61 593         | 61 593                            |                     |         |
| Saadud ettemaksed                | 21 614         | 21 614                            |                     |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 1 869          | 1 869                             |                     |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 19 745         | 19 745                            |                     |         |
| Tagatisrahad                     | 25 875         | 3 890                             | 21 985              |         |
| Impordimaksukohustus MTA         | 4 653          | 4 653                             |                     |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>447 491</b> | <b>425 506</b>                    | <b>21 985</b>       |         |

|                                  | 31.12.2013     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 180 668        | 178 798                           | 1 870               |         |
| Võlad töövõtjatele               | 16 878         | 16 878                            |                     |         |
| Maksuvõlad                       | 98 915         | 98 915                            |                     | 4       |
| Muud võlad                       | 18 953         | 18 953                            |                     |         |
| Muud viitvõlad                   | 18 953         | 18 953                            |                     |         |
| Saadud ettemaksed                | 89 108         | 89 108                            |                     |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 39 172         | 39 172                            |                     |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 49 936         | 49 936                            |                     |         |
| Tagatisrahad                     | 23 111         | 19 221                            | 3 890               |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>427 633</b> | <b>421 873</b>                    | <b>5 760</b>        |         |

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2014        | 31.12.2013        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 48 778 037        | 45 083 735        |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 12 194 509        | 11 984 284        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>60 972 546</b> | <b>57 068 019</b> |

## Lisa 11 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

**Varad neto soetusmaksumuses**

|                                                  | 2014         |
|--------------------------------------------------|--------------|
|                                                  | Saadud       |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks              |              |
| Nõukogude Armee lagunenud ehitise lammutamine    | 4 929        |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b> | <b>4 929</b> |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine</b>                 | <b>4 929</b> |

Toetus on saadud Sihtasutus Keskkonnainvesteeringute Keskus (KIK) poolt.

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2014             | 2013             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 4 748 186        | 4 317 835        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>4 748 186</b> | <b>4 317 835</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 748 186</b> | <b>4 317 835</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Üüri ja kommunaalteenuste müük              | 4 482 093        | 4 086 737        |
| Kauba müük                                  | 0                | 40               |
| Laondus                                     | 219 819          | 184 584          |
| Tolliagentide tegevus                       | 46 274           | 46 474           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 748 186</b> | <b>4 317 835</b> |

## Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2014             | 2013              | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------|
| Kasum materiaalse põhivara müügist                         | 5 266            | 0                 |         |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 1 500 151        | 12 490 439        |         |
| Tulu sihtfinantseerimisest                                 | 4 929            | 0                 | 11      |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 169 830          | 18 246            |         |
| Muud                                                       | 5 524            | 89 735            |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>1 685 700</b> | <b>12 598 420</b> |         |

Muudes ärituludes on kajastatud ka hüvitis 160,0 tuh.eur kinnisasja osale sundvalduse seadmisest.

## Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2014           | 2013           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 729 515        | 738 214        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>729 515</b> | <b>738 214</b> |

## Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                           | 2014             | 2013             |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Üür ja rent                               | 30 333           | 18 560           |
| Energia                                   | 7 176            | 9 559            |
| Elektrienergia                            | 358              | 716              |
| Kütus                                     | 6 818            | 8 843            |
| Mitmesugused bürookulud                   | 47 515           | 31 408           |
| Lähetuskulud                              | 3 885            | 7 756            |
| Koolituskulud                             | 5 489            | 4 958            |
| Riiklikud ja kohalikud maksud             | 83 842           | 71 681           |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 96 479           | 2 564            |
| Reklaam - ja vahendustasud                | 25 948           | 28 036           |
| Teenused töövõtulepingu alusel            | 402 336          | 354 351          |
| Remondi-, hooldus- ja valvekulud          | 688 199          | 781 701          |
| Muud                                      | 1 354            | 10 354           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>1 392 556</b> | <b>1 320 928</b> |

## Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

|                                               | 2014           | 2013           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                     | 162 999        | 150 383        |
| Sotsiaalmaksud                                | 55 118         | 51 022         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                      | <b>218 117</b> | <b>201 405</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale | 15             | 15             |

## Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

|                            | 2014         | 2013          |
|----------------------------|--------------|---------------|
| Liikmemaksud               | 4 244        | 1 426         |
| Muud                       | 3            | 66 501        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b> | <b>4 247</b> | <b>67 927</b> |

## Lisa 18 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

|                                                               | 2014          | 2013         |
|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt | -1 381        | 3 199        |
| <b>Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt</b>      | <b>-1 381</b> | <b>3 199</b> |

## Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

|                              | 2014            | 2013            |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Intressikulu laenudelt       | -121 093        | -130 258        |
| Intressikulud kasutusrendilt | -35             | -82             |
| <b>Kokku intressikulud</b>   | <b>-121 128</b> | <b>-130 340</b> |

## Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2014       | 2013          |
|------------------------------------------|------------|---------------|
| Muud finantskulud                        | -60        | -3 897        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-60</b> | <b>-3 897</b> |

## Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | REC Incorporated |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | USA              |

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                                                                                                                                   | 31.12.2014 |            | 31.12.2013 |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                   | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 1 041 814  | 8 071      | 1 109 533  | 8 052      |

| 2014                                                                                                                              | Ostud  | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 29 504 | 241 643      | 342 726                    |
|                                                                                                                                   |        |              |                            |
| 2013                                                                                                                              | Ostud  | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 29 766 | 241 473      | 221 936                    |

Tegev- ega kõrgem juhtkond pole saanud tasu ega muid soodustusi. Majandusaastal on arvestatud intresse 33 362 eurot (2013.a. 33 332 eurot).

## Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014        | 31.12.2013        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Varad                                        |                   |                   |
| Käibevara                                    |                   |                   |
| Raha                                         | 47                | 86                |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 19 960            | 25 937            |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>20 007</b>     | <b>26 023</b>     |
| Põhivara                                     |                   |                   |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 60 156 071        | 56 259 811        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 975 604           | 844 576           |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 888 256           | 886 255           |
| Materiaalne põhivara                         | 890               | 5 340             |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>62 020 821</b> | <b>57 995 982</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>62 040 828</b> | <b>58 022 005</b> |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |
| Kohustused                                   |                   |                   |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |
| Laenukohustused                              | 1 059             | 6 772             |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 038 756         | 919 094           |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>1 039 815</b>  | <b>925 866</b>    |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>1 039 815</b>  | <b>925 866</b>    |
| Omakapital                                   |                   |                   |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 25 564            | 25 564            |
| Kohustuslik reservkapital                    | 2 556             | 2 556             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 57 024 169        | 42 624 282        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 3 948 724         | 14 443 737        |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>61 001 013</b> | <b>57 096 139</b> |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>62 040 828</b> | <b>58 022 005</b> |

## Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2014             | 2013              |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Müügitulu                                   | 74 686           | 60 584            |
| Muud äritulud                               | 10 195           | 693               |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -27 765          | -84 240           |
| Tööjõukulud                                 | 0                | -12 864           |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -1 799           | -1 857            |
| Muud ärikulud                               | 0                | -200              |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>55 317</b>    | <b>-37 884</b>    |
| Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt | 3 893 407        | 14 481 900        |
| Intressikulud                               | 0                | -279              |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>3 948 724</b> | <b>14 443 737</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>3 948 724</b> | <b>14 443 737</b> |

## Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

|                                                          | 2014            | 2013            |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                 |                 |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 55 317          | -37 884         |
| Korrigeerimised                                          |                 |                 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 1 799           | 1 857           |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                          | -5 266          | 0               |
| Muud korrigeerimised                                     | -4 929          | 0               |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>-8 396</b>   | <b>1 857</b>    |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 5 977           | -8 300          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -9 158          | 12 374          |
| Makstud intressid                                        | 0               | -279            |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>43 740</b>   | <b>-32 232</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                 |                 |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | 0               | -1 643          |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 7 917           | 0               |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | -2 001          | -9 700          |
| Laekumised sihtfinantseerimisest                         | 4 929           | 0               |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                      | -2 853          | 0               |
| Laekunud tütarettevõtjate müügist                        | 0               | 2 556           |
| Laekunud sidusettevõtjate müügist                        | 0               | 1 278           |
| Antud laenud                                             | -131 028        | -215 918        |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-123 036</b> | <b>-223 427</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                 |                 |
| Saadud laenud                                            | 171 033         | 382 853         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -47 926         | -128 947        |
| Makstud dividendid                                       | -43 850         | 0               |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>79 257</b>   | <b>253 906</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-39</b>      | <b>-1 753</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 86              | 1 839           |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-39</b>      | <b>-1 753</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 47              | 86              |

## Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                                                                                      |                             |                              |                             | Kokku             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------|
|                                                                                                      | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |                   |
| <b>31.12.2012</b>                                                                                    | 25 564                      | 2 556                        | 42 624 282                  | 42 652 402        |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       | 0                           | 0                            | 14 443 737                  | 14 443 737        |
| <b>31.12.2013</b>                                                                                    | 25 564                      | 2 556                        | 57 068 019                  | 57 096 139        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                             |                              |                             | -56 259 811       |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                             |                              |                             | 56 259 811        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2013</b>                                  |                             |                              |                             | <b>57 096 139</b> |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                             |                              | 3 948 724                   | 3 948 724         |
| Makstud dividendid                                                                                   |                             |                              | -43 850                     | -43 850           |
| <b>31.12.2014</b>                                                                                    | 25 564                      | 2 556                        | 60 972 893                  | 61 001 013        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                             |                              |                             | -60 156 071       |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                             |                              |                             | 60 155 724        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2014</b>                                  |                             |                              |                             | <b>61 000 666</b> |

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 25 564 eurot.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.07.2015

**ESTONIA CAPITAL OÜ (registrikood: 10571198) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TEET SAAREPERA     | Juhatuse liige     | 20.07.2015           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ESTONIA CAPITAL OÜ osanikule

Oleme auditeerinud ESTONIA CAPITAL OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 6 kuni 25, 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

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

## Märkusega arvamuse avaldamise alus

Estonia Capital OÜ ja konsolideeritava tütarettevõtja Denebola OÜ omanduses olevate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel ei ole kasutatud ettevõtte väliseid eksperte (atesteeritud kinnisvarahindajaid). Meie arvates on võimalikud hinnangulised allahindlused summas 1,54 miljonit eurot antud kinnisvarainvesteeringutelt märkimisväärsed.

## Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt ESTONIA CAPITAL OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Luming

Vandeaudiitori number 477

Audiitorbüroo PL OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 92

Liiva 18-6, Tallinn 11622

20.07.2015

## Audiitorite digitaalallkirjad

ESTONIA CAPITAL OÜ (registrikood: 10571198) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| PRIIT LUMING       | Vandeaudiitor      | 20.07.2015           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014        |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 57 023 822        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 3 948 724         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>60 972 546</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014        |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 57 023 822        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 3 948 724         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>60 972 546</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine           | 70221      | 53686           | 71.88%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 21000           | 28.12%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi   | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| REC Incorporated |                                           |                   | 25564 EUR                    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu         |
|-----------------|--------------|
| Telefon         | +372 6663111 |
| Faks            | +372 6663110 |
| E-posti aadress | rrk@rrk.ee   |