

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: *VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ*

registrikoode: 10957992**tänava/talu nimi, Raua 32-16****maja ja korteri number:****linn:** Tallinn**maakond:** Harju maakond

postisihnumber: 10152

telefon: +372 5064059

e-posti aadress: Galina.Kuprijanova@vim.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Immateriaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürileandmine ning käitus, intellektuaalomandi ja sarnaste toodete rentimine, tehingud kinnisvaraga, kinnisvara haldamine ja -arendus.

Tähelepanu pöörati eelkõige äritegevuse kindlustamisele praegustel turgudel Euroopa Liidus ja Ukrainas.

Võttes arvesse äri- ja finantskeskkonna prognoose järgneva aastaks, on VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ põhieesmärkideks turuosa säilitamine.

Peamised finantssuhtarvud:			
	2014	2013	2012
Müügitulu (euro)	95 922	66 346	79 396
Tulu kasv	44,58%	-16,44%	41,834%
Puhaskasum (euro)	300 051	-52 839	-204 281
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,12	0,12	0,10
ROA	5,66%	-1,26%	-4,93%
ROE	63,66%	-30,85%	-91,16%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:			
* Tulu kasv (%) = (müügitulu 2014 – müügitulu 2013) / müügitulu 2013 * 100			
* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused			
* ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100			
* ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	54 393	5 849	2
Nõuded ja ettemaksed	24 227	59 831	3
Kokku käibevara	78 620	65 680	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5 217 850	4 135 251	5
Immateriaalne põhivara	2 322	2 902	6
Kokku põhivara	5 220 172	4 138 153	
Kokku varad	5 298 792	4 203 833	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	660 361	528 600	8
Kokku lühiajalised kohustused	660 361	528 600	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 167 118	3 503 971	7
Kokku pikaajalised kohustused	4 167 118	3 503 971	
Kokku kohustused	4 827 479	4 032 571	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	287 603	287 603	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-116 341	-63 502	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 051	-52 839	
Kokku omakapital	471 313	171 262	
Kokku kohustused ja omakapital	5 298 792	4 203 833	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	95 922	66 346	10
Muud äritulud	490 228	16	11
Mitmesugused tegevuskulud	-96 858	-61 755	12
Tööjõukulud	-3 367	0	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-580	-726	6
Muud ärikulud	-43 105	-47	14
Kokku ärikasum (-kahjum)	442 240	3 834	
Intressikulud	-79 971	-76 672	15
Muud finantstulud ja -kulud	-62 218	19 999	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	300 051	-52 839	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 051	-52 839	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	442 240	3 834	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	580	726	6
Muud korrigeerimised	-489 493	0	5, 11
Kokku korrigeerimised	-488 913	726	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	35 604	-39 767	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	51 790	-1 562	
Laekunud intressid	1	0	
Kokku rahavood äritegevusest	40 722	-36 769	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-593 106	-42 248	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-593 106	-42 248	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	602 580	60 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 700	-4 592	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	600 880	55 408	
Kokku rahavood	48 496	-23 609	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 849	29 595	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	48 496	-23 609	
Valuutakursside muutuste mõju	48	-137	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	54 393	5 849	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	287 603	29 805	-93 307	224 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-52 839	-52 839
Muud muutused omakapitalis		-29 805	29 805	0
31.12.2013	287 603	0	-116 341	171 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)			300 051	300 051
31.12.2014	287 603		183 710	471 313

Täpsem info on avalikustatud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õigluse väärtuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1278.- euro.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara on võetud arvele soetusmaksumuses ning kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse degressiivset amortisatsiooni arvestuse meetodil, kuna see meetod peegeldab objektiivsemalt varast saadava majandusliku kasu jagunemist vara kasulikule elueale. Üldjuhul kantakse uurimis- ja arenguväljaminekud kuludesse. Erandiks on arenguväljaminekud, mis on identifitseeritavad ja mis tõenäoliselt osalevad tulu genereerimisel järgmistel perioodidel.

Rendid

Saadud kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (al.2015.a. - 20/80) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, juhtkond ning juhtkonnaga seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	31 268	5 700
Sularaha	23 125	149
Kokku raha	54 393	5 849

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 799	10 799	
Ostjatelt laekumata arved	10 799	10 799	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 077	13 077	4
Ettemaksed	351	351	
Muud makstud ettemaksed	351	351	
Muud lühiajalised nõuded	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 227	24 227	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 582	9 582	
Ostjatelt laekumata arved	9 582	9 582	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 892	7 892	4
Ettemaksed	2 357	2 357	
Muud makstud ettemaksed	2 357	2 357	
Muud lühiajalised nõuded	40 000	40 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 831	59 831	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		582		0
Käibemaks	0	44 828	1 682	0
Intress		2 328		0
Ettemaksukonto jääk	13 077		6 210	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 077	47 738	7 892	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	4 093 003
Ostud ja parendused	42 248
31.12.2013	4 135 251
Ostud ja parendused	593 106
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	489 493
31.12.2014	5 217 850

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	51 740	29 230

Lisa 6 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	17 133	17 133
Akumuleeritud kulum	-14 231	-14 231
Jääkmaksumus	2 902	2 902
Amortisatsioonikulu	-580	-580
31.12.2014		
Soetusmaksumus	17 133	17 133
Akumuleeritud kulum	-14 811	-14 811
Jääkmaksumus	2 322	2 322

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud juriidilistelt isikutelt	4 035 863			4 035 863	1-5%	GBP, EUR , USD	2022
Laen emaattevõttelt	131 255			131 255	5%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	4 167 118			4 167 118			
Laenukohustused kokku	4 167 118			4 167 118			

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud juriidilistelt isikutelt	3 376 846			3 376 846	1-5%	GBP, EUR , USD	2022
Laen emaattevõttelt	127 125			127 125	5%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	3 503 971			3 503 971			
Laenukohustused kokku	3 503 971			3 503 971			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	59 884	59 884	
Maksuvõlad	47 738	47 738	4
Muud võlad	545 979	545 979	
Intressivõlad	545 979	545 979	
Saadud ettemaksed	6 760	6 760	
Muud saadud ettemaksed	6 760	6 760	
Kokku võlad ja ettemaksed	660 361	660 361	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	59 422	59 422	
Maksuvõlad	0	0	4
Muud võlad	466 008	466 008	
Intressivõlad	466 008	466 008	
Saadud ettemaksed	3 170	3 170	
Muud saadud ettemaksed	3 170	3 170	
Kokku võlad ja ettemaksed	528 600	528 600	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	287 603	287 603
Osade arv (tk)	1	1
Osahingu jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2014 moodustas 183710.- eurot (seisuga 31.12.2013 - kahjum 116341.- eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 146968.- eurot (31. detsembril 2013: 0.- eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 36742.- eurot (31. detsembril 2013: 0.- eurot).		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	59 195	29 230
Läti	10 800	10 800
Leedu	12 400	12 800
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	82 395	52 830
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Ukraina	13 527	13 516
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	13 527	13 516
Kokku müügitulu	95 922	66 346
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete (v.a. autoriõigusega tööd) rentimine EMTAK 77401	44 182	37 116
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus EMTAK 68201	51 740	29 230
Kokku müügitulu	95 922	66 346

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	489 493	0
Kasum valuutakursi muutustest	725	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	16
Muud	10	0
Kokku muud äritulud	490 228	16

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Energia	-15 751	0
Elektrienergia	-15 751	0
Mitmesugused bürookulud	-2 774	-15 466
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 316	-7 804
Raamatupidamis-, juriidiliste ja auditikkulud	-5 025	-4 000
Väheväärtuslik vara ning remont	-64 992	-34 485
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-96 858	-61 755

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-2 532	0
Sotsiaalmaksud	-835	0
Kokku tööjõukulud	-3 367	0

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum valuutakursi muutustest	0	-20
Trahvid, viivised ja hüvitised	-43 105	-27
Kokku muud ärikulud	-43 105	-47

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-79 971	-76 672
Kokku intressikulud	-79 971	-76 672

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-62 218	19 999
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-62 218	19 999

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Filianex OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	173 177	166 820
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 319 541	2 209 070

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	6 356	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	73 615	21 840	35 830	-200
2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	6 454	0	0	-200
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 218	13 440	60 000	-4 391

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	2 532	0

Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

Aruande koostamise perioodil olulisi sündmusi pärast bilansipäeva ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.11.2015

VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ (registrikood: 10957992) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VADIM MALENKO	Juhatuse liige	09.11.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ 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 lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 1 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle 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 raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse 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 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

Kinnisvarainvesteeringute hindamine on teostatud juhatuse liikmete poolt ilma välisekspertide kaasamata.

Märkusega arvamuse

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Irina Somova

Vandeaudiitori number 263

I.S.Audiitorteenuste OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216 Tallinn

16.11.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ (registrikood: 10957992) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	17.11.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-116 341
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 051
Kokku	183 710

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	51740	53.94%	Jah
Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete (v.a autoriõigusega tööd) rentimine	77401	44182	46.06%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5064059
E-posti aadress	Galina.Kuprijanova@vim.ee
E-posti aadress	info@elai.ee