

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Termak Real Estate OÜ

registrikood: 11066410

tänava/talu nimi, L. Koidula tn 19

maja ja korteri number:

linn: Narva-Jõesuu linn

maakond: Ida-Viru maakond

postsihtnumber: 29023

telefon: +372 57810865, +372 3566538, +372 5158795, +372 3566535

faks: +372 3566530

e-posti aadress: info@termakre.ee

veebilehe aadress: www.termakre.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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	13
Lisa 6 Laenukohustused	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Müügitulu	15
Lisa 9 Muud äritulud	16
Lisa 10 Tööjõukulud	16
Lisa 11 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Ettevõtte peamised tegevusvaldkonnad, toote- ja teenuste grupid

Ettevõtte põhitegevuseks on investeerimine kinnisvarasse ja selle arendamine.

Aruandeperioodil oli OÜ Termak Real Estate põhitegevus oli aadressil L.Koidula 19,19d asuva Noorus Spa Hotel kompleksi väljarentimine.

2014. aastal osutati teenuseid summas 466 927 eurot

Töötajate arv, tööjõukulud ja juhatuse tasud

OÜ Termak Real Estate personali keskmine arv oli 5 inimest. Töötajate töötasu kulud moodustasid aruandeaastal 33 614 eurot ja juhatuse liikme tasu kulud 75 252 eurot.

Bilansi maht seisuga 31.12.2014 on 20,4 mln. euro, kasum tegevusest aruandeperioodil oli 104,3 tuh. euro.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika

	2014	2013
Puhasrentaablus	22.34 %	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,55	0,42
ROE	0,04%	-

Toodud finantssuhtarvude arvestamise metoodika:

$Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu * 100$

$Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused$

$ROE = puhaskasum / 12 kuu keskmine omakapital * 100$

Omakapital.

Osaühing on teadlik, et seisuga 31.12.2014. a ei vasta Osaühingu kapital ÄS § 176 sätestatud nõuetele. Alates 2014 aasta teisest poolest kinnisvara antakse rendile, millest on oodata piisavat tulu, täitmaks 2015 aasta lõpuks omakapitali nõudeid. Juhul kui prognoositud tulud osutuvad väiksemaks, suurendab Osaühingu omakapitali ülekursiga ning viib omakapitali vastavusse seaduses sätestatud nõuetega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 941	158 200	2
Nõuded ja ettemaksed	156 215	481 245	3
Varud	2 889	0	
Kokku käibevara	176 045	639 445	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	18 444 817	0	4
Materiaalne põhivara	1 764 069	12 736 746	5
Immateriaalne põhivara	862	1 092	
Kokku põhivara	20 209 748	12 737 838	
Kokku varad	20 385 793	13 377 283	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	318 120	0	6
Võlad ja ettemaksed	87 104	1 511 182	7
Kokku lühiajalised kohustused	405 224	1 511 182	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	17 677 597	10 547 396	6
Võlad ja ettemaksed	879 942	0	
Kokku pikaajalised kohustused	18 557 539	10 547 396	
Kokku kohustused	18 962 763	12 058 578	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 647 782	3 647 782	
Ülekurss	357 910	357 910	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 686 987	-2 322 963	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	104 325	-364 024	
Kokku omakapital	1 423 030	1 318 705	
Kokku kohustused ja omakapital	20 385 793	13 377 283	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	466 927	94	8
Muud äritulud	272 323	1 094	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 945	-5 840	
Mitmesugused tegevuskulud	-74 611	-75 645	
Tööjõukulud	-140 201	-133 944	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-15 354	-16 021	5
Muud ärikulud	-1 145	-2 040	
Kokku ärikasum (-kahjum)	504 994	-232 302	
Intressikulud	-400 733	-131 741	
Muud finantstulud ja -kulud	64	19	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	104 325	-364 024	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	104 325	-364 024	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	504 994	-232 302
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	15 354	16 021
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-259 590	0
Kokku korrigeerimised	-244 236	16 021
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	325 030	-421 408
Varude muutus	-2 889	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-797 490	981 323
Laekunud intressid	64	19
Makstud intressid	-147 379	-131 741
Kokku rahavood äritegevusest	-361 906	211 912
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 527 674	-6 127 060
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	300 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 227 674	-6 127 060
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	7 630 321	6 091 000
Saadud laenude tagasimaksed	-182 000	-54 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	7 448 321	6 037 000
Kokku rahavood	-141 259	121 852
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	158 200	36 348
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-141 259	121 852
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 941	158 200

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	3 647 782	357 910	-2 322 963	1 682 729
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-364 024	-364 024
31.12.2013	3 647 782	357 910	-2 686 987	1 318 705
Aruandeaasta kasum (kahjum)			104 325	104 325
31.12.2014	3 647 782	357 910	-2 582 662	1 423 030

Osaühing on teadlik, et seisuga 31.12.2014.a ei vasta Osaühingu kapital ÄS § 176 sätestatud nõuetele. Alates 2014 aasta teisest poolest kinnisvara antakse rendile, millest on oodata piisavat tulu, täitmaks 2015 aasta lõpuks omakapitali nõudeid. Juhul kui prognoositud tulud osutuvad väiksemaks, suurendab Osaühingu osakapitali ülekurssiga ning viib omakapitali vastavusse seaduses sätestatud nõuetega.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Termak Real Estate 31.12.2014.aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse § 32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid kontserni teiste ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Varem alla hinnatud ebatõenäolistest nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

Varude arvestamisel kasutatakse keskaalutavat kaalutud keskmise soetushinna meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/tootmisomahind või neto realiseerimismaksumus.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 350 euro ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 350 euro, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle 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 selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooninormid aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Masinate ja seadmed 20%

Muu põhivara 20 - 33%

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Piiratud kasutuseaga immateriaalse põhivara amortisatsiooninorm moodustab 20% aastast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 350 euro

Rendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Finantskohustused

Pikaajaliste kohustusena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuste tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui töötajal tekib nõudeõigus. Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale (so omandi üleandmine) ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

(a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);

(b) Tütarettevõtted;

(c) Sidusettevõtted;

(d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);

(e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;

(f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed,

kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	16 941	158 200
Kokku raha	16 941	158 200

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	115 922	115 922
Ostjatelt laekumata arved	115 922	115 922
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	169	169
Muud nõuded	39 588	39 588
Laenunõuded	37 424	37 424
Viitlaekumised	2 164	2 164
Ettemaksed	536	536
Tulevaste perioodide kulud	536	536
Kokku nõuded ja ettemaksed	156 215	156 215
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 269	2 269
Ostjatelt laekumata arved	2 269	2 269
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	440 162	440 162
Muud nõuded	38 335	38 335
Laenunõuded	37 424	37 424
Viitlaekumised	911	911
Ettemaksed	479	479
Tulevaste perioodide kulud	392	392
Muud makstud ettemaksed	87	87
Kokku nõuded ja ettemaksed	481 245	481 245

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
Ümberklassifitseerimised	18 444 817	18 444 817
31.12.2014		
Soetusmaksumus	18 444 817	18 444 817
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	18 444 817	18 444 817

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2012									
Soetusmaksumus	1 378 231	270 147	9 133	9 133	13 603	4 735 733	265 585	5 001 318	6 672 432
Akumuleeritud kulum		-27 015	-9 133	-9 133	-9 484				-45 632
Jääkmaksumus	1 378 231	243 132	0	0	4 119	4 735 733	265 585	5 001 318	6 626 800
Ostud ja parendused					832	6 125 078		6 125 078	6 125 910
Amortisatsioonikulu		-13 507			-2 457				-15 964
Ümberklassifitseerimised						265 585	-265 585	0	0
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest						265 585	-265 585	0	0
31.12.2013									
Soetusmaksumus	1 378 231	270 147	0	0	6 995	11 126 396	0	11 126 396	12 781 769
Akumuleeritud kulum		-40 522	0	0	-4 501		0		-45 023
Jääkmaksumus	1 378 231	229 625	0	0	2 494	11 126 396	0	11 126 396	12 736 746
Ostud ja parendused					1 245	7 526 429		7 526 429	7 527 674
Amortisatsioonikulu		-13 507			-1 617				-15 124
Müügid	-40 410								-40 410
Ümberklassifitseerimised						-18 444 817		-18 444 817	-18 444 817
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega						-18 444 817		-18 444 817	-18 444 817
31.12.2014									
Soetusmaksumus	1 337 821	270 147			8 240	208 008		208 008	1 824 216
Akumuleeritud kulum		-54 029			-6 118				-60 147
Jääkmaksumus	1 337 821	216 118			2 122	208 008		208 008	1 764 069

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Maa	300 000	
Kokku	300 000	

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Swedbank	5 987 321	318 120	5 669 201		3,5	EUR	29.07.2018
Emaettevõtjatele	8 878 193		8 878 193		1,5-2,5	EUR	31.12.2019
Sidusettevõtjatele	3 130 203		3 130 203		1,5-2,5	EUR	31.12.2019
Pikaajalised võlakirjad kokku	17 995 717	318 120	17 677 597				
Laenukohustused kokku	17 995 717	318 120	17 677 597				
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtjatele	5 720 000		5 720 000				
Sidusettevõtjatele	4 827 396		4 827 396				
Pikaajalised laenud kokku	10 547 396		10 547 396				
Laenukohustused kokku	10 547 396		10 547 396				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	55 284	55 284	
Võlad töövõtjatele	5 204	5 204	
Maksuvõlad	17 077	17 077	
Muud võlad	889 481	9 539	879 942
Intressivõlad	879 942	0	879 942
Muud viitvõlad	9 539	9 539	
Kokku võlad ja ettemaksed	967 046	87 104	879 942

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	856 408	856 408	
Võlad töövõtjatele	11 322	11 322	
Maksuvõlad	5 810	5 810	
Muud võlad	637 642	637 642	
Intressivõlad	626 588	626 588	
Muud viitvõlad	11 054	11 054	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 511 182	1 511 182	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	466 927	94
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	466 927	94
Kokku müügitulu	466 927	94
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	466 927	0
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja	0	94
Kokku müügitulu	466 927	94

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum materiaalse põhivara müügist	259 590	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	11 252	0
Muud	1 481	1 094
Kokku muud äritulud	272 323	1 094

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-105 210	-101 828
Sotsiaalmaksud	-34 991	-32 116
Kokku tööjõukulud	-140 201	-133 944
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	7

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	9 287 252	5 720 000
Sidusettevõtjad	3 601 086	4 827 396

2014	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	3 168 193	-10 000
Sidusettevõtjad	410 000	-2 107 193
2013	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	4 956 500	
Sidusettevõtjad	1 134 500	-54 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	75 252	64 152

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.09.2015

Termak Real Estate OÜ (registrikood: 11066410) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR BARANOV	Juhatuse liige	11.09.2015
INNA POPOVA	Juhatuse liige	11.09.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Termak Real Estate OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Termak Real Estate 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 4 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 arvnahtajate 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

Termak Real Estate OÜ bilansis on seisuga 31. Detsember 2014 kajastatud kinnisvarainvesteering kokku summas 18,4 miljonit eurot ja materiaalne põhivara (ehitised ja lõpetamata projektid) kokku summas 1,5 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringu ja eelpool nimetatud materiaalse põhivara väärtus sõltub nende poolt genereeritavast rahavoogust, mille osas meil puudub täna võimalus hinnata kõiki äriplaanide realiseerumisega seotud asjaolusid. Seetõttu ei oska me hinnata nimetatud varade väärtust ning võimaliku allahindluse vajadust ja suurust seisuga 31. Detsember 2014.

Märkusega arvamus

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Titov

Vandeaudiitori number 476

ST& Partners OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 67

Tallinna mnt.19c Narva linn 20303

11.09.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Termak Real Estate OÜ (registrikood: 11066410) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI TITOV	Vandeaudiitor	11.09.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 686 987
Aruandeaasta kasum (kahjum)	104 325
Kokku	-2 582 662

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	466927	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
PBL-SYSTEM S.A.		Luksemburg	3647782 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3566535
Telefon	+372 3566538
Faks	+372 3566530
Mobiiltelefon	+372 5158795
Mobiiltelefon	+372 57810865
E-posti aadress	info@termakre.ee
Veebilehe aadress	www.termakre.ee