

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ WILSON KINNISVARA

registrikood: 11078459

tänavatalu nimi, Paldiski mnt 80
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10617

telefon: +372 5011539

e-posti aadress: tarmo@envision.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

2013.a. oli ettevõtte tegevuseks büroohoone ehitus aadressil Paldiski mnt.80, Tallinnas, mis valmis 2013.a. novembris. Büroohoonele on rentnikud leitud.

Muid tegevusi ettevõtte ei ole .

31.12.2012.a. seisuga oli Wilson Kinnisvara OÜ netovara negatiivne.

2013.a. lõpus valmis büroohoone arendus, millest teenitud tuludega taastati netovara väärtus äriseadustikus nõutava tasemeni.

Wilson Kinnisvara OÜ tegevust juhib üheliikmeline juhatus. Juhatusel 2013.a. tasusid ei arvestatud ega makstud. Palgalisi töötajaid ettevõttes aruandeperioodil ei olnud. Kõik tööd on sisse ostetud teenusepakkujatelt.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Müügitulu	527 262	5 519
Tulu kasv (%)	9 454%	- 87 %
Puhaskasum	4 685 247	-690 042
Kasumi kasv (%)	779 %	-400 %
Puhasrentaablus (%)	888,6%	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,23	0,24
ROA	35,37%	-17,50%
ROE	120 %	-88,25 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Kasumi kasv (%)=(puhaskasum 2013-puhaskasum 2012) /puhaskasum 2012 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara /lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum /varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum /omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	48 519	880	
Nõuded ja ettemaksed	64 258	131 560	2,3
Kokku käibevara	112 777	132 440	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 500	2 500	4
Kinnisvarainvesteeringud	13 130 000	0	5
Materiaalne põhivara	0	3 807 486	6
Kokku põhivara	13 132 500	3 809 986	
Kokku varad	13 245 277	3 942 426	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	313 560	136 532	8
Võlad ja ettemaksed	172 703	424 472	9
Kokku lühiajalised kohustused	486 263	561 004	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 005 896	3 236 017	8
Võlad ja ettemaksed	849 780	927 314	9
Kokku pikaajalised kohustused	8 855 676	4 163 331	
Kokku kohustused	9 341 939	4 724 335	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 876	2 876	11
Ülekurss	1 220 393	1 220 393	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 005 434	-1 315 392	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 685 247	-690 042	11
Kokku omakapital	3 903 338	-781 909	11
Kokku kohustused ja omakapital	13 245 277	3 942 426	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	527 262	5 519	12
Muud äritulud	4 508 397	0	13
Mitmesugused tegevuskulud	-96 893	-16 776	
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 938 766	-11 257	
Intressikulud	-287 443	-177 539	15
Muud finantstulud ja -kulud	33 924	-501 246	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 685 247	-690 042	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 685 247	-690 042	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 938 766	-11 257	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-4 508 397	4	5,13
Kokku korrigeerimised	-4 508 397	4	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	67 302	-122 011	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	39 843	8 552	
Kokku rahavood äritegevusest	537 514	-124 712	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 081 090	-2 086 596	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 081 090	-2 089 096	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 057 530	2 130 151	8
Saadud laenude tagasimaksed	-51 818	0	8
Arvelduskrediidi saldo muutus	-58 805	58 805	8
Makstud intressid	-355 692	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 591 215	2 188 956	
Kokku rahavood	47 639	-24 852	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	880	25 732	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	47 639	-24 852	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	48 519	880	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 876	1 220 393	256	-1 315 392	-91 867
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-690 042	-690 042
31.12.2012	2 876	1 220 393	256	-2 005 434	-781 909
Aruandeaasta kasum (kahjum)				4 685 247	4 685 247
31.12.2013	2 876	1 220 393	256	2 679 813	3 903 338

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Wilson Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Wilson Kinnisvara OÜ kasutas raamatupidamise aruande koostamisel esmakordselt uusi Raamatupidamise Toimkonna juhendeid, mille rakendamine on kohustuslik 01.01.2013 või hiljem alanud arvestusperioode hõlmavate finantsaruannete koostamisel. Vastavalt muudetud Raamatupidamise Toimkonna juhenditele, alates 01.01.2013.a. seni kapitaliseeritud laenuintressikulud on kajastatud finantskuludes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud peale euro (arvestusvaluuta) kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa keskpanga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenud ja võlad) hinnatakse ümber bilansipäeva seisuga eurodesse, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantstulude ja kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa keskpanga valuutakursid.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga

seotud riske ja hüvesid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 1278 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 1278 euro ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuludeks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swapi, katmaks intressimääraga seotud riske. Intressiswap kajastatakse bilansis õiglases väärtuses. Positiivse väärtusega lepingud kajastatakse bilansis kirjel "Nõuded ja ettemaksud" ja negatiivse väärtusega lepingud kirjel

"Võlad ja ettemaksed". Intressiswapi õiglase väärtuse muutus kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud". Intressiswapi õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse krediitdiasutuse noteeringuid bilansipäeva seisuga.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsia- või osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Dividendide maksumäär on alates 01.01.2008 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele edasilükkunud tulumaksunõudeid ega kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 148	21 148
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30 566	30 566
Ettemaksed	12 544	12 544
Tulevaste perioodide kulud	12 544	12 544
Kokku nõuded ja ettemaksed	64 258	64 258
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 467	1 467
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	130 093	130 093
Kokku nõuded ja ettemaksed	131 560	131 560

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	30 566	130 093
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30 566	130 093

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
12380462	Wilson Uus Maja OÜ	Eesti	kinnisvara investeeringud	100	100

Aastaaruande esitamise seisuga tütarettevõttel puudus majandustegevus.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 508 397
Ümberklassifitseerimised	8 621 603
31.12.2013	13 130 000

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 2013.a.valminud büroohoone aadressil Tallinn, Paldiski mnt.80.Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 31.12.2013 seisuga baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuväärtusel.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 313 522	1 313 522
Jääkmaksumus	1 313 522	1 313 522
Ostud ja parendused	2 455 070	2 455 070
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	2 455 070	2 455 070
Kapitaliseeritud laenukulutused	38 894	38 894
31.12.2012		
Soetusmaksumus	3 807 486	3 807 486
Jääkmaksumus	3 807 486	3 807 486
Ostud ja parendused	4 814 117	4 814 117
Ümberklassifitseerimised	-8 621 603	-8 621 603
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-8 621 603	-8 621 603
31.12.2013		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	179 347	0
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	1 159 056	0
1-5 aasta jooksul	4 617 186	0
Üle 5 aasta	4 005 174	0
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	13 130 000	0
Kokku	13 130 000	0

Rendilepingu tähtaega on võimalik pikendada kuni 01.07.2027.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	17 261	0
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	112 968	0
1-5 aasta jooksul	564 840	0
Üle 5 aasta	320 076	0

Rendilepingu tähtaega on võimalik pikendada kuni 01.07.2027

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Nordea Bank AB Eesti filiaal	313 560	313 560		
Lühiajalised laenud kokku	313 560	313 560		
Pikaajalised laenud				
Nordea Bank AB Eesti filiaal	6 822 303		1 423 088	5 399 215
Laen omanikelt	1 183 593			1 183 593
Pikaajalised laenud kokku	8 005 896		1 423 088	6 582 808
Laenukohustused kokku	8 319 456	313 560	1 423 088	6 582 808
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal	77 727	77 727		
Arvelduskrediit Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal	58 805	58 805		
Lühiajalised laenud kokku	136 532	136 532		
Pikaajalised laenud				
Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal	2 052 424		1 743 990	308 434
Laen omanikelt	1 183 593			1 183 593
Pikaajalised laenud kokku	3 236 017		1 743 990	1 492 027
Laenukohustused kokku	3 372 549	136 532	1 743 990	1 492 027

Laenulepingu tingimused Nordea Bank AB Eesti filiaaliga on alljärgnevad:

intressimäär seisuga 31.12.2013.a. on 1,919 % p.a.

tagatis : 1.järjekoha hüpoteek kinnistule registriosa numbriga 2269901 (asukoht Paldiski mnt.80,Tallinn);nõudeõiguse pant
Üürilepingust tulenevatele laenusaja rahalistele nõudeõigustele Üürniku vastu nõudeõiguse pandilepingu tingimustel; pant OÜ Property S
(reg.nr. 12015260)kuuluvale Laenusaja EVK-s registreeritud osale (ISIN EE3100109869).

Laenu lõpptähtaeg on 16.06.2020.a.

Laenuleping omanikelt tingimused on alljärgnevad:

Intressimäär on 15 % aastas Laenuandja poolt väljastatud laenusummast.

Laenu lõpptähtaeg on 31.12.2023.a.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	109 005	109 005		
Muud võlad	423 297	63 698		359 599
Intressivõlad	359 599			359 599
Muud viitvõlad	63 698	63 698		
Saadud ettemaksed	22 848		22 848	
Tuletisinstrumentid	467 333		467 333	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 022 483	172 703	490 181	359 599

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	422 687	422 687		
Muud võlad	427 849	1 785		426 064
Intressivõlad	427 849	1 785		426 064
Tuletisinstrumentid	501 250		501 250	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 351 786	424 472	501 250	426 064

Tuletisinstrumentidina on kajastatud Nordea Bank Finland Plc`ga sõlmitud intressiswapi lepingu negatiivne turuväärtus.Intressiswapi leping on sõlmitud tähtajaga aprill 2020.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 117 052	0
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	562 761	0
Kokku tingimuslikud kohustused	2 679 813	0

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide summa ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 01.jaanuar 2014.a.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 876	2 876
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	527 262	5 519
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	527 262	5 519
Kokku müügitulu	527 262	5 519
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	209 824	0
Muud	317 438	5 519
Kokku müügitulu	527 262	5 519

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 508 397	0
Kokku muud äritulud	4 508 397	0

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2013.a. Wilson Kinnisvara OÜ ei kasutanud palgatööjõudu.

2013.a. OÜ Wilson Kinnisvara juhatusele tasusid makstud ei ole.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	285 394	177 539
Muud intressikulud	2 049	0
Kokku intressikulud	287 443	177 539

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Muud intressitulud	7	4
Intressiswapi turuväärtuse muutus	33 917	-501 250
Kokku muud finantstulud ja -kulud	33 924	-501 246

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Property S
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 537 196	0	1 609 657
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0		8 000

2013	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	177 539	250 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 000	

2012	Ostud
Emaettevõtja	177 539
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

OÜ WILSON KINNISVARA (registrikood: 11078459) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO TOMAK	Juhatuse liige	30.06.2014
Resolutsioon:	Aruanne kinnitada	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ WILSON KINNISVARA osanikele

Oleme auditeerinud OÜ WILSON KINNISVARA raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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 17, 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 arvnaõtjate 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ WILSON KINNISVARA finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kristi Maripuu

Vandeaudiitori number 409

/digitaalselt allkirjastatud/

Maret Tambek

Vandeaudiitori number 493

Absolvere OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 162

Tallinn

30.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ WILSON KINNISVARA (registrikood: 11078459) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTI MARIPUU	Vandeaudiitor	30.06.2014
MARET TAMBEK	Vandeaudiitor	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 005 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 685 247
Kokku	2 679 813
Jaotamine	
Dividendideks	2 679 813
Kokku	2 679 813

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	527262	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5011539
E-posti aadress	tarmo@envisioon.ee