

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**ärinimi:** Vedru St 8 OÜ

**registrikood:** 11096026

**tänavatalu nimi,** Tartu mnt 84a-302  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10112

**telefon:** +372 5245665

**e-posti aadress:** property@capmill.eu

## Sisukord

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 4  |
| Kasumiaruanne                                    | 4  |
| Koondkasumiaruanne                               | 5  |
| Bilanss                                          | 6  |
| Rahavoogude aruanne                              | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne                     | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 9  |
| Lisa 2 Müügitulu                                 | 11 |
| Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 12 |
| Lisa 4 Üldhalduskulud                            | 12 |
| Lisa 5 Muud äritulud                             | 12 |
| Lisa 6 Muud ärikulud                             | 12 |
| Lisa 7 Finantstulud ja -kulud                    | 13 |
| Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed                      | 13 |
| Lisa 9 Muud nõuded                               | 14 |
| Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud                 | 14 |
| Lisa 11 Laenukohustused                          | 15 |
| Lisa 12 Võlad ja ettemaksed                      | 16 |
| Lisa 13 Muud võlad                               | 17 |
| Lisa 14 Tuletisinstrumendid                      | 17 |
| Lisa 15 Osakapital                               | 18 |
| Lisa 16 Tööjõukulud                              | 18 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                         | 18 |
| Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva            | 19 |

## Tegevusaruanne

Vedru st 8 OÜ on 06.01.2005 kinnisvara arendamiseks ja haldamiseks loodud ettevõtte.

2007.aasta oktoobris omandas Vedru st 8 OÜ Tallinnas, Vedru 6 ja Vedru 8 asuvad kinnistud. Vedru 8 asuval kinnistul paikneb büroo-laohoone netopõrandapinnaga 4 602,4 m<sup>2</sup>, mis on tervikuna välja renditud ühele rentnikule ning Vedru 6 asuval kinnistul paikneb laohoone netopõrandapinnaga 1 870,5 m<sup>2</sup>, mis on samuti tervikuna välja renditud ühele rentnikule.

Vedru st 8 OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 346 892 eurot ning puhaskasum 18 144 eurot.

*Peamised finantssuhtarvud*

|                                                                                 | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Müügitulu</b> (tuh eur)                                                      | 347         | 316         |
| <b>Tulu muutus</b> = ((müügitulu 2012 - müügitulu 2011)/müügitulu 2011)x100     | 10%         | 24%         |
| <b>Brutokasumi määr</b> = (brutokasum/müügitulu)x100                            | 94%         | 94%         |
| <b>Puhaskasum</b> (tuh eur)                                                     | 18          | 367         |
| <b>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja</b> = käibevara/lühiajalised kohustused | 1           | 0,59        |

Ettevõtte pikaajalise laenu intressimäär on seotud EURIBORiga, mille riskimaandamisinstrumendiks kasutab ettevõtte intressimäära swap-i tuletistehingut.

2012. aastal ühendati vastavalt ettevõtte emaettevõtja kavale tütaretttevõtted Vedru st 8 OÜ ja OÜ BPTS Merimetsa, kus ühendav ühing oli Vedru st 8 OÜ.

2012. aastal ettevõttes ei olnud töötajaid ega seega ka palgakulu. Ettevõtte juhatus koosneb kolmest liikmest ning juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

2013. aastal vahetus ettevõtte omanikfirma, kuid ettevõtte ise on jätkanud oma tavapärasest majandustegevust.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2012           | 2011           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 346 892        | 315 594        | 2       |
| Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu    | -19 598        | -18 350        | 3       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>327 294</b> | <b>297 244</b> |         |
| Üldhalduskulud                              | -42 386        | -54 758        | 4       |
| Muud äritulud                               | 0              | 401 746        | 5       |
| Muud ärikulud                               | -150 102       | 0              | 6       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>134 806</b> | <b>644 232</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -116 662       | -277 594       | 7       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>18 144</b>  | <b>366 638</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>18 144</b>  | <b>366 638</b> |         |

## Koondkasumiaruanne

(eurodes)

|                                                              | 2012           | 2011           | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                  | 18 144         | 366 638        |         |
| Muu koondkasum (-kahjum):                                    |                |                |         |
| Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid) | -66 429        | -78 989        | 14      |
| <b>Kokku muu koondkasum (-kahjum)</b>                        | <b>-66 429</b> | <b>-78 989</b> |         |
| <b>Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)</b>                     | <b>-48 285</b> | <b>287 649</b> |         |

## Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012       | 31.12.2011       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 91 418           | 74 277           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 878 608        | 222 804          | 8       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>3 970 026</b> | <b>297 081</b>   |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 3 460 000        | 3 610 000        | 10      |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>3 460 000</b> | <b>3 610 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 430 026</b> | <b>3 907 081</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 3 696 480        | 241 880          | 11      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 114 745          | 164 325          | 12      |
| Eraldised                                    | 154 385          | 98 544           | 14      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>3 965 610</b> | <b>504 749</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 0                | 3 520 480        | 11      |
| Eraldised                                    | 455 766          | 445 178          | 14      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>455 766</b>   | <b>3 965 658</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>4 421 376</b> | <b>4 470 407</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 562            | 2 563            | 15      |
| Ülekurss                                     | 3 084 219        | 3 084 219        |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Muud reservid                                | -610 151         | -543 722         |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 513 620          | -3 473 280       |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 18 144           | 366 638          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 008 650</b> | <b>-563 326</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>7 430 026</b> | <b>3 907 081</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2012            | 2011            | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 134 806         | 644 232         |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                 |                 |         |
| Muud korrigeerimised                                     | 150 000         | -401 746        | 10      |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>150 000</b>  | <b>-401 746</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -3 012          | 34 221          |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 13 325          | -328            |         |
| Muud rahavood äritegevusest                              | 9 284           | 0               |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>304 403</b>  | <b>276 379</b>  |         |
|                                                          |                 |                 |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                 |                 |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | 0               | -8 254          | 10      |
| Laekunud intressid                                       | 50 674          | 3 221           |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>50 674</b>   | <b>-5 033</b>   |         |
|                                                          |                 |                 |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                 |                 |         |
| Saadud laenud                                            | 74 000          | 102 000         | 11      |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -139 880        | -139 880        | 11      |
| Makstud intressid                                        | -271 949        | -280 044        |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-337 829</b> | <b>-317 924</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>17 248</b>   | <b>-46 578</b>  |         |
|                                                          |                 |                 |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>74 277</b>   | <b>120 855</b>  |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>17 248</b>   | <b>-46 578</b>  |         |
| Valuutakursside muutuste mõju                            | -107            | 0               | 7       |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>91 418</b>   | <b>74 277</b>   |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                               |           |                              |                  |                                | Kokku     |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------|------------------------------|------------------|--------------------------------|-----------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Registreerimata<br>osakapital | Ülekurss  | Kohustuslik<br>reservkapital | Muud<br>reservid | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2010</b>           | 2 556                       | 7                             | 3 084 219 | 256                          | -464 733         | -3 473 280                     | -850 975  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | 0                             | 0         | 0                            | 0                | 366 638                        | 366 638   |
| Muutused reservides         | 0                           | 0                             | 0         | 0                            | -78 989          | 0                              | -78 989   |
| Muud muutused omakapitalis  | 7                           | -7                            | 0         | 0                            | 0                | 0                              | 0         |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 563                       | 0                             | 3 084 219 | 256                          | -543 722         | -3 106 642                     | -563 326  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | 0                             | 0         | 0                            | 0                | 18 144                         | 18 144    |
| Muutused reservides         | 0                           | 0                             | 0         | 0                            | -66 429          | 0                              | -66 429   |
| Muud muutused omakapitalis  | -1                          | 0                             | 0         | 0                            | 0                | 3 620 262                      | 3 620 261 |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 562                       | 0                             | 3 084 219 | 256                          | -610 151         | 531 764                        | 3 008 650 |

Aruandeperioodil toimunud muutused muudes reservides on avalikustatud lisas 14 ja muud muutused omakapitalis lisas 15.



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Vedru st 8 OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamiseseadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused

#### Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

#### Tuletisinstrumentid

Vedru st 8 OÜ kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja bilansipäeval hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade ja sõltumatute ekspertide noteeringutele bilansikuupäeval.

Ettevõtte fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Ettevõtte fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumendi sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

#### Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruande kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud". Omakapitalis akumuleerunud summad jagatakse kasumiaruandes perioodidele, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis sel ajal omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja kajastatakse siis, kui tulevikutehing on lõpuks kajastatud kasumiaruandes. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruandes kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud".

#### Rahavoogude aruanne

Rahavood on kajastatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

#### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega, muud valuutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes ja -kuludes.

### Nõuded ja ettemaksed

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

#### Nõuded

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sealhulgas lunastustähtajani hoitavad finantsvarad, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna järgmistel ridadel:

- \* "üldhalduskulud" - nõuded ostjate vastu ja muu äritegevusega seotud nõuded;
- \* "finantskulud" - lühiajalised investeerimistegevusega seotud nõuded;
- \* "finantskulud" - pikaajalised investeerimistegevusega seotud nõuded.

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Intressitulud nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud".

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" või "muud äritulud".

### Rendid

#### Rendiarvestus

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

#### Ettevõtte kui rendileandja

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

### Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuste eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "finantskulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

### Maksustamine

#### Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008.a on

maksumääraks 21/79 netodividendidel. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalselt tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

1. Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
2. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
3. Osaühingu juhatus ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte igal aastal puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

### Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, 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 Müügitulu (eurodes)

|                                                                                              | 2012           | 2011           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes                                                  |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                                                                 |                |                |
| Eesti                                                                                        | 346 892        | 315 594        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>                                                   | <b>346 892</b> | <b>315 594</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                                                       | <b>346 892</b> | <b>315 594</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                                                                |                |                |
| Tulu kasutusrenditeenuste osutamise eest kinnisvarainvesteeringust Eestis (EMTAK kood 68201) | 346 892        | 315 594        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                                                       | <b>346 892</b> | <b>315 594</b> |

Vedru 6 asuv hoone on tervikuna välja renditud ühele rentnikule ja Vedru 8 asuv hoone tervikuna teisele rentnikule.

Seisuga 31.12.2012.a. saadakse hoone väljarentimisest mittekatkestatavate rentidena tulevastel perioodidel renditulu 502 231 (2011.a. 682 341) eurot, sh.

alla 1 aasta - 248 179 (2011.a. 237 473) eurot;

1-5 aastat - 254 052 (2011.a. 444 868) eurot.

Informatsioon kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse kohta on toodud lisas 10.

### Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

|                                                       | 2012          | 2011          |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Valveteenus                                           | 2 147         | 2 147         |
| Koristusteenus                                        | 2 079         | 230           |
| Kindlustus                                            | 1 311         | 1 338         |
| Maamaks                                               | 7 314         | 4 389         |
| Hoolduskulud                                          | 6 372         | 9 097         |
| Muud hoonega seotud kulud                             | 375           | 1 149         |
| <b>Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>19 598</b> | <b>18 350</b> |

### Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

|                                       | 2012          | 2011          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Juriidilised ja muud konsultatsioonid | 9 900         | 9 001         |
| Muud teenused                         | 182           | 770           |
| Raamatupidamisteenus                  | 13 091        | 11 150        |
| Juhtimisteenus                        | 19 213        | 15 332        |
| Maakleriteenus                        | 0             | 18 505        |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>           | <b>42 386</b> | <b>54 758</b> |

### Lisa 5 Muud äritulud (eurodes)

|                                                            | 2012     | 2011           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------|----------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0        | 401 746        | 10      |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>0</b> | <b>401 746</b> |         |

### Lisa 6 Muud ärikulud (eurodes)

|                                                           | 2012           | 2011     | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------|---------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest | 150 000        | 0        | 10      |
| Muud                                                      | 102            | 0        |         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                | <b>150 102</b> | <b>0</b> |         |

## Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                        | 2012            | 2011            | Lisa nr |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Intressitulud                          | 166 238         | 3 221           |         |
| Intressitulu laenu delt                | 162 740         | 0               | 17      |
| Muud intressitulud                     | 3 498           | 3 221           |         |
| Intressikulud                          | -282 793        | -280 815        |         |
| Intressikulu laenu delt                | -282 793        | -280 815        | 17      |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest | -107            | 0               |         |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>    | <b>-116 662</b> | <b>-277 594</b> |         |

## Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2012       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr  |
|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|----------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |          |
| Nõuded ostjate vastu              | 9 038            | 9 038                            | 0                   | 0           |          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 9 038            | 9 038                            | 0                   | 0           |          |
| Muud nõuded                       | 3 655 988        | 3 655 988                        | 0                   | 0           | 9        |
| Laenu nõuded                      | 3 600 000        | 3 600 000                        | 0                   | 0           |          |
| Intressinõuded                    | 52 792           | 52 792                           | 0                   | 0           |          |
| Viitlaekumised                    | 3 196            | 3 196                            | 0                   | 0           |          |
| Ettemaksed                        | 338              | 338                              | 0                   | 0           |          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 338              | 338                              | 0                   | 0           |          |
| Deposiit 1 aastase tähtajaga      | 212 000          | 212 000                          | 0                   | 0           | 11       |
| Intressinõue deposiidilt          | 1 244            | 1 244                            | 0                   | 0           |          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>3 878 608</b> | <b>3 878 608</b>                 | <b>0</b>            | <b>0</b>    | <b>8</b> |

  

|                                   | 31.12.2011     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr  |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|----------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |          |
| Nõuded ostjate vastu              | 6 725          | 6 725                            | 0                   | 0           |          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 6 725          | 6 725                            | 0                   | 0           |          |
| Ettemaksed                        | 2 177          | 2 177                            | 0                   | 0           |          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 2 177          | 2 177                            | 0                   | 0           |          |
| Deposiit 1 aastase tähtajaga      | 212 000        | 212 000                          | 0                   | 0           | 11       |
| Intressinõue deposiidilt          | 1 902          | 1 902                            | 0                   | 0           |          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>222 804</b> | <b>222 804</b>                   | <b>0</b>            | <b>0</b>    | <b>8</b> |

## Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Laenu nõuded                     | 3 600 000        | 3 600 000                        | 0                   | 0           | .            |             |             |         |
| Baltic Property Trust Secura A/S | 3 600 000        | 3 600 000                        | 0                   | 0           | 6,0%         | EUR         | 31.01.2014  | 17      |
| Intressinõuded                   | 52 792           | 52 792                           | 0                   | 0           |              |             |             |         |
| Baltic Property Trust Secura A/S | 52 792           | 52 792                           | 0                   | 0           |              |             |             | 17      |
| Viitlaekumised                   | 3 196            | 3 196                            | 0                   | 0           |              |             |             |         |
| Üüritulo kompensatsiooninõue     | 3 196            | 3 196                            | 0                   | 0           |              |             |             |         |
| <b>Kokku muud nõuded</b>         | <b>3 655 988</b> | <b>3 655 988</b>                 | <b>0</b>            | <b>0</b>    |              |             |             |         |

## Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2010</b>                         | 3 200 000 |
| Ostud ja parendused                       | 8 254     |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 401 746   |
| <b>31.12.2011</b>                         | 3 610 000 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -150 000  |
| <b>31.12.2012</b>                         | 3 460 000 |

|                                                 | 2012    | 2011    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 346 892 | 315 594 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 19 598  | 18 350  |

Ettevõtte alustas 2012. aasta lõpus talle kuuluvate kinnisvarainvesteeringute müügi protsessi. Kinnisvarainvesteeringute väärtus seisuga 31.12.2012.a. on korrigeeritud tulenevalt prognoositavast müügi hinnast. Hinnangu kinnisvarainvesteeringutele seisuga 31.12.11 andis UAB Catella Corporate Finance. Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 150 000 (2011.a. kasum 401 746) eurot on kajastatud kasumiaruandes vastavalt muu ärikulu (lisa 6) või muu ärituluna (lisa 5).

## Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

|                                        | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär                | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg   |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|---------------|
|                                        |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                             |             |               |
| Lühiajalised laenud                    |            |                                   |                        |             |                             |             |               |
| BPTS Estonia OÜ                        | 176 000    | 176 000                           |                        |             | 8,5%                        | EUR         | 31.01.2014.a. |
| *Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal | 3 520 480  | 3 520 480                         |                        |             | 3 kuu<br>EURIBOR +<br>2,80% | EUR         | 11.10.2017.a. |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>       | 3 696 480  | 3 696 480                         |                        |             |                             |             |               |
| <b>Laenukohustused kokku</b>           | 3 696 480  | 3 696 480                         |                        |             |                             |             |               |
|                                        |            |                                   |                        |             |                             |             |               |
|                                        | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär                | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg   |
|                                        |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                             |             |               |
| Lühiajalised laenud                    |            |                                   |                        |             |                             |             |               |
| BPTS Estonia OÜ                        | 102 000    | 102 000                           |                        |             | 8,5%                        | EUR         | 31.01.2014.a. |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>       | 102 000    | 102 000                           |                        |             |                             |             |               |
| Pikaajalised laenud                    |            |                                   |                        |             |                             |             |               |
| *Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal | 3 660 360  | 139 880                           | 3 520 480              | 0           | 3 kuu<br>EURIBOR +<br>2,80% | EUR         | 11.10.2017.a. |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>       | 3 660 360  | 139 880                           | 3 520 480              | 0           |                             |             |               |
| <b>Laenukohustused kokku</b>           | 3 762 360  | 241 880                           | 3 520 480              | 0           |                             |             |               |

\* Laenu tagatiseks on seatud hüpoteegid Tallinnas, Vedru 6 ja Vedru 8 asuvatele kinnistutele summades 1 303 798 eurot, 153 388 eurot, 166 170 eurot, 920 328 eurot ja 3 738 831 eurot Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaali kasuks ning tagatishoius Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaalis summas 212 000 eurot (lisa 8). Tulenevalt 2013. aastal kavas olevast ettevõtte omanike vahetusest tagastas ettevõtte laenu 26.03.2013.

Panditud varade bilansiline väärtus on toodud ära lisa 10.

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 8 813      | 8 813                             | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 4 681      | 4 681                             | 0                   | 0           |         |
| Muud võlad                       | 88 083     | 88 083                            | 0                   | 0           | 13      |
| Intressivõlad                    | 75 411     | 75 411                            | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 12 672     | 12 672                            | 0                   | 0           |         |
| Deposiidid                       | 13 168     | 13 168                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | 114 745    | 114 745                           | 0                   | 0           |         |

  

|                                  | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 5 849      | 5 849                             | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 3 848      | 3 848                             | 0                   | 0           |         |
| Muud võlad                       | 141 460    | 141 460                           | 0                   | 0           | 13      |
| Intressivõlad                    | 138 315    | 138 315                           | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 3 145      | 3 145                             | 0                   | 0           |         |
| Deposiidid                       | 13 168     | 13 168                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | 164 325    | 164 325                           | 0                   | 0           |         |



## Lisa 13 Muud võlad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2012    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr   |
|---------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-----------|
|                                             |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |           |
| Intressivõlad                               | 75 411        | 75 411                            | 0                   | 0           |           |
| Nordea Bank<br>Finland Plc Eesti<br>filiaal | 59 099        | 59 099                            | 0                   | 0           |           |
| BPTS Estonia<br>OÜ                          | 16 312        | 16 312                            | 0                   | 0           | 17        |
| Muud viitvõlad                              | 12 672        | 12 672                            | 0                   | 0           |           |
| <b>Kokku muud võlad</b>                     | <b>88 083</b> | <b>88 083</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>    | <b>12</b> |

  

|                                             | 31.12.2011     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr   |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-----------|
|                                             |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |           |
| Intressivõlad                               | 138 315        | 138 315                           | 0                   | 0           |           |
| Nordea Bank<br>Finland Plc Eesti<br>filiaal | 60 836         | 60 836                            | 0                   | 0           |           |
| Baltic Property<br>Trust Secura A/S         | 73 749         | 73 749                            | 0                   | 0           | 17        |
| BPTS Estonia<br>OÜ                          | 3 730          | 3 730                             | 0                   | 0           | 17        |
| Muud viitvõlad                              | 3 145          | 3 145                             | 0                   | 0           |           |
| <b>Kokku muud võlad</b>                     | <b>141 460</b> | <b>141 460</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    | <b>12</b> |

## Lisa 14 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

Seisuga 31.12.2012 oli Vedru st 8 OÜ-l üks tuletistehing intressimäära riski maandamiseks summale nominaalväärtuses 3 520 480 (31.12.2011 3 660 360) eurot, mille lõpptähtaeg on 2017. aastal ja baasintressiks on 3 kuu Euribor. Tuletisinstrumentidega seotud maksed teostatakse eurodes.

Kõigi intressimäära vahetustehingute tingimused ja tähtajad jälgivad maandatava laenu tagasimaksegraafikut ja neid on raamatupidamises käsitletud rahavoo riskimaandamisinstrumendina.

Tuletisinstrumendi seisuga 31.12.2012 õiglase väärtuse aluseks on Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaali noteering, mis oli -610 151 (31.12.11 -543 722) eurot. 31.12.2011 seisuga oli tuletisinstrumendi õiglase väärtuse aluseks Markit Group Ltd noteering. Tekkinud negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument summas -610 151 eurot on 31.12.2012 seisuga kajastatud kohustusena, millest -154 385 eurot on kajastatud lühiajalise ja -455 766 pikaajalise kohustusena.

## Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2 562      | 2 563      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1          | 1          |
| <p>Seisuga 31.12.2012.a. koosneb ettevõtte osakapital ühest 2 562 eurose nimiväärtusega osast, mis moodustab 100% osaühingu osakapitalist. Põhikirja kohaselt on osakapitali minimaalseks ja maksimaalseks suuruseks lubatud vastavalt 2 500 ja 10 000 eurot.</p> <p>2012. aastal ühendas ettevõtte emaettevõtja tütarettevõtted Vedru st 8 OÜ ja OÜ BPTS Merimetsa, kus ühendav ühing oli OÜ Vedru st 8 OÜ, mille tulemusena suurenes Vedru St 8 OÜ omakapital 3 620 262 euro võrra. Ühinemise bilansi päev oli 01.04.2012.a.</p> |            |            |

## Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes ei ole töötajaid ega seega ka palgakulu. Ka edaspidises tegevuses tööjõu kulu ei planeerita.

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                                  |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | BPTS Estonia OÜ                  |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                            |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Baltic Property Trust Secura A/S |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Taani                            |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2012 |            | 31.12.2011 |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                          | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                             | 0          | 192 312    | 0          | 105 730    |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 3 652 792  | 0          | 0          | 73 749     |

| 2012                                                     | Ostud  | Müügid  | Antud laenud | Saadud laenud |
|----------------------------------------------------------|--------|---------|--------------|---------------|
| Emaettevõtja                                             | 14 182 | 0       |              | 176 000       |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0      | 162 740 | 3 600 000    |               |
|                                                          |        |         |              |               |
| 2011                                                     | Ostud  | Müügid  | Antud laenud | Saadud laenud |
| Emaettevõtja                                             | 3 730  | 0       | 0            | 102 000       |

Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele seisuga 31.12.12 koosnevad laenunõudest summas 3 600 000

eurot (lisa 9) ja intressinõudest summas 52 792 eurot (lisa 9) Baltic Property Trust Secura A/S-le (emaettevõtja emaettevõtte). 31.12.11 seisuga nõuded teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele puuduvad.

Kohustus emaettevõtja ees seisuga 31.12.12 koosneb laenukohustusest summas 176 000 (31.12.11 102 000) eurot (lisa 11) ja intressivõlast summas 16 312 (31.12.11 3 730) eurot (lisa 13).

Kohustus teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate ees seisuga 31.12.12 puudub, 31.12.11 seisuga koosneb intressivõlast summas 73 749 eurot Baltic Property Trust Secura A/S (emaettevõtja emaettevõtte) ees.

Emaettevõttega seotud ostud sisaldavad endas intressikulu (lisa 7).

Teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatega seotud müügid sisaldavad endas intressitulu (lisa 7).

Täiendav informatsioon emaettevõtjalt saadud laenu kohta on ära toodud lisa 11. Täiendav informatsioon teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatele antud laenu osas on ära toodud lisa 9.

Tehingud ja saldod seotud osapoolte vastu on välja toodud, võttes arvesse, et need ettevõtted olid seotud osapooled 2012. aastal (sh ka 31.12.2012). Bilansipäevajärgselt on toimunud muutused seotud osapooltes. Aruandeperioodil ei ole uute seotud osapooltega tehinguid tehtud ning seisuga 31. detsember 2012 ei esine nende vastu nõudeid ega kohustusi.

## Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

21.03.2013 Vedru St 8 OÜ ja Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaali vahel sõmitud lõpetamise kokkuleppe järgi lõpetati ennetähtaegselt osapoolte vaheline laenuleping ning laenulepinguga seotud tuletistehing (lisa 14) intressimäära riski maandamiseks. Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaali laen on tagastatud seisuga 26.03.2013. Tuletistehingu ennetähtaegsel lõpetamisel tasuti Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaalile 597 200 eurot.

21. märtsil 2013 sõlmitud ettevõtte osa ostu-müügi lepingu järgi vahetusid Vedru St 8 OÜ.

Alates 03.04.2013 on ettevõtte uus ärinimi Vedru St 8 OÜ.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2014

**Vedru St 8 OÜ (registrikood: 11096026) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARKO KULL         | Juhatuse liige     | 15.04.2014           |
| Resolutsioon:      | kinnitan           |                      |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vedru St 8 OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Vedru St 8 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

## 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 auditiarvamusele.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Vedru St 8 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

16.04.2014

## Audiitorite digitaalallkirjad

Vedru St 8 OÜ (registrikood: 11096026) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| INDREK ALLIKSAAR   | Vandeaudiitor      | 16.04.2014           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 513 620        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 18 144         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>531 764</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 346892          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                |
|-----------------|---------------------|
| Telefon         | +372 5245665        |
| E-posti aadress | property@capmill.eu |