

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

**ärinimi:** aktsiaselts Pune KV-Haldus

registrikood: 11174720

tänav a nimi, maja number: Pune tee 20

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12015

telefon: +372 5651112

e-posti aadress: martti.sulengo@mail.ee, riisakas@eliise.ee

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Rahavoogude aruanne                         | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 8  |
| Lisa 2 Raha                                 | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 10 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 11 |
| Lisa 6 Materiaalne põhivara                 | 12 |
| Lisa 7 Kasutusrent                          | 12 |
| Lisa 8 Laenukohustused                      | 13 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                  | 14 |
| Lisa 10 Aktsiakapital                       | 14 |
| Lisa 11 Müügitulu                           | 14 |
| Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 15 |
| Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud           | 15 |
| Lisa 14 Tööjõukulud                         | 15 |
| Lisa 15 Tulumaks                            | 15 |
| Lisa 16 Seotud osapooled                    | 16 |

## Tegevusaruanne

Aktsiaseltsi Pune KV-Haldus põhitegevuseks 2013.a. oli enda mitteeluruumide üürileandmine ja käitus (EMTAK kood 68201).

Peamised majandusnäitajad olid järgmised:

|                     | 2013.a. | 2012.a. |
|---------------------|---------|---------|
| Varade tootlus      | 0,8 %   | 9,0 %   |
| Omakapitali tootlus | 1,39 %  | 18,8 %  |
| Müügirentaablus     | 3,0 %   | 46,6 %  |
| Maksevõime tase     | 0,18    | 0,63    |
| Müügitulu           | 310 173 | 268 593 |

Eksporti 2013.a. ei olnud.

Aastaks 2014 plaaneeritakse renditegevuse jätkumist ja müügitulu vähenemist 300 000 euroni.

Töötasude üldsumma aruandeaastal oli 3834 eurot, sealhulgas juhatuse liikmete tasud 3834 eurot.

Põhikohaga töötajaid aruandeaastal ei olnud.

Aruandeperioodil dividende välja ei kuulutatud ja ei tasutud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013       | 31.12.2012       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 14 291           | 140 123          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 30 631           | 8 247            | 3,4     |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>44 922</b>    | <b>148 370</b>   |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 157 137        | 1 245 059        | 5       |
| Materiaalne põhivara                         | 41 213           | 0                | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>1 198 350</b> | <b>1 245 059</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 243 272</b> | <b>1 393 429</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 228 855          | 226 257          | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 11 696           | 8 164            | 4,9     |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>240 551</b>   | <b>234 421</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 294 739          | 460 452          | 8       |
| Eraldised                                    | 31 956           | 31 956           |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>326 695</b>   | <b>492 408</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>567 246</b>   | <b>726 829</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Aktsiakapital nimiväärtuses                  | 31 956           | 31 956           | 10      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 3 196            | 3 196            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 631 448          | 506 345          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 9 426            | 125 103          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>676 026</b>   | <b>666 600</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>1 243 272</b> | <b>1 393 429</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2013          | 2012           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 310 173       | 268 593        | 11      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -78 994       | -26 235        | 12      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -120 803      | -9 980         | 13      |
| Tööjõukulud                                 | -5 099        | -5 099         | 14      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -88 770       | -87 922        | 6       |
| Muud ärikulud                               | -76           | -18            |         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>16 431</b> | <b>139 339</b> |         |
| Intressikulud                               | -7 010        | -16 080        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 5             | 1 844          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>9 426</b>  | <b>125 103</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>9 426</b>  | <b>125 103</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2013            | 2012            | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 16 431          | 139 339         |         |
| Korrigeerimised                                          |                 |                 |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 88 770          | 87 923          | 6       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>88 770</b>   | <b>87 923</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -10 993         | 4 944           | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 3 532           | -202            | 9       |
| Laekunud intressid                                       | 5               | 1 843           |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>97 745</b>   | <b>233 847</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                 |                 |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -42 060         | 0               | 6       |
| Antud laenud                                             | -15 978         | 0               | 3       |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 4 587           | 0               | 3       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-53 451</b>  | <b>0</b>        |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                 |                 |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -163 116        | -157 232        | 8       |
| Makstud intressid                                        | -7 010          | -16 080         |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-170 126</b> | <b>-173 312</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-125 832</b> | <b>60 535</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 140 123         | 79 588          | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-125 832</b> | <b>60 535</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 14 291          | 140 123         | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                               |                              |                             | Kokku   |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                             | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |         |
| <b>31.12.2011</b>           | 31 956                        | 3 196                        | 506 345                     | 541 497 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                               |                              | 125 103                     | 125 103 |
| <b>31.12.2012</b>           | 31 956                        | 3 196                        | 631 448                     | 666 600 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                               |                              | 9 426                       | 9 426   |
| <b>31.12.2013</b>           | 31 956                        | 3 196                        | 640 874                     | 676 026 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Pune KV-Haldus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas hea raamatupidamistavaga ja põhineb soetusmaksumuse printsiibil. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamiseseaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamistoimkonna poolt väljaantud juhendid.

AS Pune KV-Haldus kasutab kasumiaruande koostamisel EV Raamatupidamise seaduse lisas nr 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha ekvivalendid rahavoogude aruandes sisaldavad kassa ja pangakontode saldosisid.

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

Kõik välisvaluutas toimunud AS Pune KV-Haldus tehingud on kajastatud eurodes vastavalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga kursile. Nõuded ostjatele ja võlad tarnijatele seisuga 31.12.2013 on kajastatud 31.12.2013 kehtinud Euroopa Keskpanga kursi alusel.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna Juhenditele (RTJ) võib kajastada kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum, kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega. Seega võetakse kinnisvarainvesteering bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 5% aastas. Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.



**Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000****Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

**Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist, mis AS Pune KV-Halduse puhul on saavutatud. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

**Tulud**

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

**Maksustamine**

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

**Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud), aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|                   | 31.12.2013    | 31.12.2012     |
|-------------------|---------------|----------------|
| Raha pangas       | 14 291        | 140 123        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>14 291</b> | <b>140 123</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2013    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 11 905        | 11 905         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 11 905        | 11 905         |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2 743         | 2 743          | 4       |
| Muud nõuded                        | 15 983        | 15 983         |         |
| Laenunõuded                        | 15 978        | 15 978         |         |
| Intressinõuded                     | 5             | 5              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>30 631</b> | <b>30 631</b>  |         |
|                                    |               |                |         |
|                                    | 31.12.2012    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu               | 3 617         | 3 617          |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 3 617         | 3 617          |         |
| Muud nõuded                        | 4 630         | 4 630          |         |
| Laenunõuded                        | 4 587         | 4 587          |         |
| Intressinõuded                     | 43            | 43             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>8 247</b>  | <b>8 247</b>   |         |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2013   |              | 31.12.2012   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Ettevõtte tulumaks                            |              |              | 4            |
| Käibemaks                                     |              | 2 723        | 4 056        |
| Üksikisiku tulumaks                           |              | 37           | 37           |
| Sotsiaalmaks                                  |              | 105          | 105          |
| Ettemaksukonto jääk                           | 2 743        |              |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>2 743</b> | <b>2 865</b> | <b>4 202</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        |           | Kokku     |
|                        | Ehitised  |           |
| <b>31.12.2011</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 771 183 | 1 771 183 |
| Akumuleeritud kulum    | -438 201  | -438 201  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 332 982 | 1 332 982 |
|                        |           |           |
| Amortisatsioonikulu    | -87 923   | -87 923   |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2012</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 771 183 | 1 771 183 |
| Akumuleeritud kulum    | -526 124  | -526 124  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 245 059 | 1 245 059 |
|                        |           |           |
| Amortisatsioonikulu    | -87 922   | -87 922   |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2013</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 771 183 | 1 771 183 |
| Akumuleeritud kulum    | -614 046  | -614 046  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 157 137 | 1 157 137 |

|                                                 | 2013    | 2012    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 229 482 | 241 555 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 80 163  | 7 430   |

## Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                                |            |                                          | Kokku  |
|---------------------|--------------------------------|------------|------------------------------------------|--------|
|                     | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Ettemaksed | Lõpetamata<br>projektid ja<br>ettemaksed |        |
| <b>31.12.2011</b>   |                                |            |                                          |        |
| Soetusmaksumus      | 785                            |            |                                          | 785    |
| Akumuleeritud kulum | -785                           |            |                                          | -785   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                              |            |                                          | 0      |
|                     |                                |            |                                          |        |
|                     |                                |            |                                          |        |
| <b>31.12.2012</b>   |                                |            |                                          |        |
| Soetusmaksumus      | 0                              |            |                                          | 0      |
| Akumuleeritud kulum | 0                              |            |                                          | 0      |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                              |            |                                          | 0      |
|                     |                                |            |                                          |        |
| Ostud ja parendused | 12 020                         | 30 040     | 30 040                                   | 42 060 |
| Amortisatsioonikulu | -847                           |            |                                          | -847   |
|                     |                                |            |                                          |        |
| <b>31.12.2013</b>   |                                |            |                                          |        |
| Soetusmaksumus      | 12 020                         | 30 040     | 30 040                                   | 42 060 |
| Akumuleeritud kulum | -847                           | 0          |                                          | -847   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 11 173                         | 30 040     | 30 040                                   | 41 213 |

## Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2013              | 2012              |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 229 482           | 241 555           |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |                   |                   |
|                                                                         | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
| 12 kuu jooksul                                                          | 229 482           | 229 482           |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 0                 | 229 482           |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 1 157 137         | 1 245 059         |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>1 157 137</b>  | <b>1 245 059</b>  |

## Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär               | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                            |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                        |             |                            |             |
| Lühiajalised laenukohustused     | 63 912     | 63 912                            |                        |             | 0                          | tähtajatu   |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 63 912     | 63 912                            |                        |             |                            |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |             |                            |             |
| Investeeringislaen               | 459 682    | 164 943                           | 294 739                |             | 6 kuu<br>EUROBOR +<br>0,9% | 15.01.2015  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 459 682    | 164 943                           | 294 739                |             |                            |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 523 594    | 228 855                           | 294 739                |             |                            |             |

|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär               | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                            |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                        |             |                            |             |
| Lühiajalised laenukohustused     | 63 912     | 63 912                            |                        |             | 0                          | tähtajatu   |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 63 912     | 63 912                            |                        |             |                            |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |             |                            |             |
| Investeeringislaen               | 622 797    | 162 345                           | 460 452                |             | 6 kuu<br>EUROBOR +<br>0,9% | 15.01.2015  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 622 797    | 162 345                           | 460 452                |             |                            |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 686 709    | 226 257                           | 460 452                |             |                            |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2013       | 31.12.2012       |
| Ehitised                                              | 1 157 137        | 1 245 059        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>1 157 137</b> | <b>1 245 059</b> |

Investeeringislaenu tagatiseks on kinnistule Pune tee 20 ja 22 seatud hüpoteek summas 30 000 000 Eesti krooni (1 917 349 eurot).

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 8 406         | 8 406                             |                     |             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 320           | 320                               |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 2 865         | 2 865                             |                     |             | 4       |
| Muud võlad                       | 105           | 105                               |                     |             |         |
| Muud viitvõlad                   | 105           | 105                               |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>11 696</b> | <b>11 696</b>                     |                     |             |         |

  

|                                  | 31.12.2012   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 3 537        | 3 537                             |                     |             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 320          | 320                               |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 4 202        | 4 202                             |                     |             | 4       |
| Muud võlad                       | 105          | 105                               |                     |             |         |
| Muud viitvõlad                   | 105          | 105                               |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>8 164</b> | <b>8 164</b>                      |                     |             |         |

## Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 31 956     | 31 956     |
| Aktsiate arv (tk)    | 500        | 500        |
| Aktsiate nimiväärtus | 63.91      | 63.91      |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2013           | 2012           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 310 173        | 268 593        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>310 173</b> | <b>268 593</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>310 173</b> | <b>268 593</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus     | 310 173        | 268 593        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>310 173</b> | <b>268 593</b> |

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2013          | 2012          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 78 994        | 26 235        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>78 994</b> | <b>26 235</b> |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                          | 2013           | 2012         |
|------------------------------------------|----------------|--------------|
| Üür ja rent                              | 12 150         | 0            |
| Maamaks                                  | 4 653          | 4 653        |
| Raamatupidamis- ja audiitorteenus        | 1 865          | 1 968        |
| Õigusabi                                 | 13 600         | 0            |
| Muud ostetud teenused                    | 46             | 530          |
| Kinnisvarainvesteeringu remont           | 72 793         | 60           |
| Kinnisvarainvesteeringu kindlustusmaksed | 2 717          | 2 717        |
| Muud                                     | 12 979         | 52           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>   | <b>120 803</b> | <b>9 980</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2013         | 2012         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 3 834        | 3 834        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 1 265        | 1 265        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>5 099</b> | <b>5 099</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 15 Tulumaks (eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2013              |          | 2012              |          |
|----------------------------|-------------------|----------|-------------------|----------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks | Maksustatav summa | Tulumaks |
| Väljakuulutatud dividendid | 0                 | 0        | 0                 | 0        |

Maksimaalne võimalik tulumaksu kulu maksimaalselt väljamakstud dividendidelt on 170 359 eurot.

## Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2013 |            | 31.12.2012 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 15 978     | 63 912     | 4 587      | 63 912     |

|                                                                               |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|                                                                               | 2013  | 2012  |
| Arvestatud tasu                                                               | 3 834 | 3 834 |



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2014

aktsiaselts Pune KV-Haldus (registrikood: 11174720) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARTTI SULENGO     | Juhatuse liige     | 13.06.2014           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Pune KV-Haldus aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Pune KV-Haldus 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 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 auditiarvamusele.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts Pune KV-Haldus finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Merike Laur

Vandeaudiitori number 256

OÜ Probatus

Audiitorettevõtja tegevusloa number 95

Saue 5 Haapsalu 90503

13.06.2014

## Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Pune KV-Haldus (registrikood: 11174720) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MERIKE LAUR        | Vandeaudiitor      | 13.06.2014           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 631 448        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 9 426          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>640 874</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 640 874        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>640 874</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 631 448        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 9 426          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>640 874</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 640 874        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>640 874</b> |

# Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 310173          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                   |
|-----------------|------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5651112           |
| E-posti aadress | martti.sulengo@mail.ee |
| E-posti aadress | riisakas@eliise.ee     |