

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: AS Kaupmees Investeeringud

registrikood: 11278721

tänavanimi: Mustamäe tee 46a

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10621

telefon: +372 6811150

faks: +372 6811172

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Aktsiakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	15
Lisa 15 Intressikulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

AS Kaupmees Investeeringud põhitegevuseks on kinnisvara haldamine.

AS Kaupmees Investeeringud üürib AS-le Kaupmees & Ko kaubanduspindasid alljärgnevates kohtades:

Tallinn - kauplusladu Mustamäe tee 46

- kauplusladu Vesse 1

Narva - kauplusladu Puškini 56

Pärnu - kauplusladu Parmu 5

Tartu - kauplusladu Turu 48G

Jõhvi - kauplusladu Rakvere tn 38C

Rakvere- kauplusladu Võidu tn 97

Kaubanduspindadele lisaks omab AS Kaupmees Investeeringud kolme korteriomandit Tetrise büroohoonest aadressil Mustamäe tee 46.

Korteriomandid on kaetud pikaajaliste rendilepingutega.

AS Kaupmees Investeeringud kajastab kinnisvarade maksumust „Õiglase väärtuse meetodil“.

Aastal 2014 ei olnud AS-l Kaupmees Investeeringud palgalisi töötajaid, samuti 2013.a.

Juhatusle liikmele maksti 2014 aastal 23 008 € tasu, millele lisandub sotsiaalmaks (2013: 23 008 €).

	2014	2013
Käibe kasv (%)=(müügitulu14-müügitulu13)/müügitulu13*100	7,35	0,51
Kasumi kasv(%)=(puhaskasum14-puhaskasum13)/puhaskasum13*100	27,35	169,02
Puhasrentaabilus(%)=puhaskasum/müügitulu*100	46,28	30,65
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= Käibevara/lühiajalised kohustused	0,28	0,02
ROA (%) = puhaskasum/varad kokku*100	6,81	5,52
ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku*100	17,84	17,05

Juhatusle liige

Alar Aasjõe

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	280 210	15 091	2
Kokku käibevara	280 210	15 091	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9 786 727	9 706 194	4
Materiaalne põhivara	168 285	189 849	5
Kokku põhivara	9 955 012	9 896 043	
Kokku varad	10 235 222	9 911 134	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	700 000	700 000	7
Võlad ja ettemaksed	296 406	296 708	8
Kokku lühiajalised kohustused	996 406	996 708	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 332 465	5 704 923	7
Kokku pikaajalised kohustused	5 332 465	5 704 923	
Kokku kohustused	6 328 871	6 701 631	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	30 560	30 560	9
Kohustuslik reservkapital	3 056	3 056	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 175 887	2 628 683	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	696 848	547 204	
Kokku omakapital	3 906 351	3 209 503	
Kokku kohustused ja omakapital	10 235 222	9 911 134	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 505 877	1 402 757	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-505 744	-497 365	11
Mitmesugused tegevuskulud	-32 268	-32 929	12
Tööjõukulud	-30 601	-30 601	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-21 564	-22 561	5
Muud ärikulud	-57	-63 506	14
Kokku ärikasum (-kahjum)	915 643	755 795	
Intressikulud	-218 795	-208 591	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	696 848	547 204	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	696 848	547 204	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	915 643	755 795	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	21 564	22 561	5
Muud korrigeerimised	0	63 506	14
Kokku korrigeerimised	21 564	86 067	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-265 119	-2 421	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-10 506	-7 442	8,15
Makstud intressid	-208 591	-287 315	15
Kokku rahavood äritegevusest	452 991	544 684	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-80 533	-987 931	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-80 533	-987 931	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus	-372 458	443 247	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-372 458	443 247	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	30 560	2 930	2 628 809	2 662 299
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	547 204	547 204
Muutused reservides	0	126	-126	0
31.12.2013	30 560	3 056	3 175 887	3 209 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	696 848	696 848
31.12.2014	30 560	3 056	3 872 735	3 906 351

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kaupmees Investeeringud 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt 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. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed ning muu materiaalne põhivara 5-10 aastat.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik.

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

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

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 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. 2014.aastani maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. 2015.aasta maksumäär on 20/80. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 181	3 181	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 181	3 181	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	277 029	277 029	0	0	16
Kokku nõuded ja ettemaksed	280 210	280 210	0	0	
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	15 091	15 091	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	15 091	15 091	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 091	15 091	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	3
Käibemaks	0	49 468	0	56 236
Üksikisiku tulumaks	0	785	0	806
Sotsiaalmaks	0	1 266	0	1 265
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	51 519	0	58 310

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	8 781 459
Ostud ja parendused	987 931
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-62 946
Muud muutused	-250
31.12.2013	9 706 194
Ostud ja parendused	80 533
31.12.2014	9 786 727

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 505 877	1 402 757
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	29 578	41 935

Kaupmees Investeeringud AS-le kuuluvad kaupluslaod ja büroopinnad Tallinnas, Tartus, Narvas, Pärnus, Rakveres ja Jõhvis.

Hüpoteek on seatud kinnistule, mille bilansiline väärtus on 3 110 997 €.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2014 ja 31.12.2013 on leitud juhatuse poolt, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Tuleviku rahaoogude diskonteerimisel on kasutatud diskontomäära 11-13% ja kapitalisatsioonimäära 8,5-10,5%.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012				
Soetusmaksumus	70 732	70 732	258 836	329 568
Akumuleeritud kulum	-35 743	-35 743	-81 105	-116 848
Jääkmaksumus	34 989	34 989	177 731	212 720
Amortisatsioonikulu	-6 991	-6 991	-15 570	-22 561
Muud muutused	0	0	-310	-310
31.12.2013				
Soetusmaksumus	70 732	70 732	249 343	320 075
Akumuleeritud kulum	-42 734	-42 734	-87 492	-130 226
Jääkmaksumus	27 998	27 998	161 851	189 849
Amortisatsioonikulu	-6 987	-6 987	-14 577	-21 564
31.12.2014				
Soetusmaksumus	70 732	70 732	249 343	320 075
Akumuleeritud kulum	-49 721	-49 721	-102 069	-151 790
Jääkmaksumus	21 011	21 011	147 274	168 285

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 505 877	1 402 757	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	9 736 731	9 706 194	4
Masinad ja seadmed	21 011	27 998	5
Muud varad	147 274	161 851	5
Kokku	9 905 016	9 896 043	

AS Kaupmees Investeeringud rendib kasutusrendi tingimustel välja laopindu, mis on kajastatud kinnisarainvesteeringute lisas koos inventariga, mis on kajastatud lisas põhivara.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrendikulu	476 166	471 996	11

AS Kaupmees Investeeringud rendib kasutusrendi korras omanikfirmalt kauplusladu asukohaga Vesse 1, Tallinnas. Omanikega on sõlmitud 10 aastane rendileping.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustused							
Arvelduslaen	6 032 465	700 000	5 332 465	0	3,455	EUR	16
Muud laenukohustused kokku	6 032 465	700 000	5 332 465	0			
Laenukohustused kokku	6 032 465	700 000	5 332 465	0			
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustused							
Arvelduslaen	6 404 923	700 000	5 704 923	0	3,443	Eur	16
Muud laenukohustused kokku	6 404 923	700 000	5 704 923	0			
Laenukohustused kokku	6 404 923	700 000	5 704 923	0			

Seisuga 31.12.2014 on AS-I Kaupmees Investeering pikaajaline laen kontsernikonto ees 5 332 465 € (2013: 5 704 923 €) ning lühiajaline laen kontsernikonto ees 700 000 € (2013: 700 000 €). Laenu alusvaluutaks on euro. Intressimäär on 12 kuu euribor, millele lisandub 2,9% ehk 3,455% (2013: 3,443%).

2014. aasta jooksul tagastatakse 700 000 € ning järgnevatel perioodidel 5 332 465 €.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	15 582	15 582	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 534	1 534	0	0	
Maksuvõlad	51 519	51 519	0	0	3
Muud võlad	218 795	218 795	0	0	
Intressivõlad	218 795	218 795	0	0	15
Saadud ettemaksed	8 976	8 976	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	296 406	296 406	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	19 316	19 316	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 515	1 515	0	0	
Maksuvõlad	58 310	58 310	0	0	3
Muud võlad	208 591	208 591	0	0	
Intressivõlad	208 591	208 591	0	0	15
Saadud ettemaksed	8 976	8 976	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	296 708	296 708	0	0	

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	30 560	30 560
Aktsiate arv (tk)	3 065	3 065
Aktsiate nimiväärtus	10	10

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.detsember 2014 moodustas 3 872 735 € (31.12.2013: 3 175 887 €). Bilansipäeva seisuga on omanikel võimalik dividendina välja maksta 3 098 188 € (2013: 2 508 951 €) ning dividendide väljamaksmisega kaasnev dividendide tulumaks summas 774 547 € (2013: 666 936 €).

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 505 877	1 402 757	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 505 877	1 402 757	
Kokku müügitulu	1 505 877	1 402 757	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	1 505 877	1 402 757	6
Kokku müügitulu	1 505 877	1 402 757	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Üür ja rent	476 166	471 996	6
Muud	29 578	25 369	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	505 744	497 365	

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	254	241
Riiklikud ja kohalikud maksud	13 000	12 238
Haldusteenus	12 785	12 785
Muud lepingulised teenused	6 229	7 559
Muud	0	106
Kokku mitmesugused tegevuskulud	32 268	32 929

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	23 008	23 008
Sotsiaalmaksud	7 593	7 593
Kokku tööjõukulud	30 601	30 601
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	62 946	4
Kahjum kinnisvarainvesteeringute mahakandmisest	0	250	4
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	310	5
Muud	57	0	
Kokku muud ärikulud	57	63 506	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	218 795	208 591
Kokku intressikulud	218 795	208 591

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Trans Meri
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OY Transmeri AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	277 029	220 457	12 173	210 253
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	3 367

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja	471 996	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	235 413	1 427 022	6 032 465
2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja	471 996	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 175 954	1 423 852	6 404 923

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	23 008	23 008

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2014. aastal moodustatud allahindlusi. Arvelduskonto AS-is Swedbank kuulub AS Kaupmees & KO kontsernikonto koosseisu. Lisaks AS-ile Kaupmees Investeeringud kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel AS Trans Meri ja AS Kaupmees & KO. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kontsernikonto alusvaluutaks on euro intressimääraga 3,455% (2013:3,443%) ja 2015. aastal 12 kuu jooksul tagasimakse summa on 700 000 €, 1-5 aasta jooksul 5 332 465 € (lisad 7 ja 15).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.01.2015

AS Kaupmees Investeeringud (registrikood: 11278721) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR AASJÕE	Juhatuse liige	29.01.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Kaupmees Investeeringud aktsionärile

Oleme auditeerinud AS Kaupmees Investeeringud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmetajate 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 AS Kaupmees Investeeringud finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Liivalaia 22, Tallinn

30.01.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kaupmees Investeeringud (registrikood: 11278721) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	30.01.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 175 887
Aruandeaasta kasum (kahjum)	696 848
Kokku	3 872 735

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1505877	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6811150
Faks	+372 6811172
E-posti aadress	eve.nou@kaupmees.ee