

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: NCC Rannaõue Tähekode OÜ

registrikood: 12007220

tänavanimi, maja number: Kalasadama 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10415

telefon: +372 6274855

e-posti aadress: elamuehitus@ncc.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Intressikulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused	14

Tegevusaruanne

NCC Rannaõue Tähekodu OÜ asutati 15. oktoobril 2010 aastal. Ühingu osad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskregistris. Osaühingu tegevusaladeks on kinnisvaraarendusprojektide teostus ja arendamine.

2010. aasta jooksul toimus NCC kui kontserni kinnisvaraarendusega seotud tegevuse põhjalik ümberstruktureerimine.

Tuginedes NCC Elamuarendus OÜ ainuosaniku NCC AB otsusele 21. oktoobrist 2010 toimus NCC Elamuarendus OÜ jagunemine eraldumise teel mitmesse erinevasse NCC Elamuarendus OÜ ainuomanduses olevasse äriühingusse. Jagunemisleping on sõlmitud 03.11.2010 ja jagunemisotsus on vastu võetud 18.11.2010. Jagunemislepingu alusel anti osa NCC Elamuarendus OÜ varadest üle omandavale ühingule NCC Rannaõue Tähekodu OÜ-le. 03.11.2010 sõlmitud osaühingu osa müügilepingu alusel müüs NCC Elamuarendus OÜ NCC Rannaõue Tähekodu OÜ osa NCC AB-le. 01.01.2011 müüs NCC AB NCC Rannaõue Tähekodu OÜ osa SIAB Investment AB-le.

NCC Rannaõue Tähekodu OÜ-le kuulub kinnistu aadressil Rannamõisa tee 1 A , mille detailplaneeringu koostamine oli ühingu põhiliseks tegevuseks 2013. aastal ja mille menetlemist jätkatakse ka 2014. aastal. Ettevõttel müügitulu aruandeaastal puudus ja põhiliselt laenuintressidest põhjustatud kahjum oli 85 307 eurot.

2013. aastal ei olnud ettevõttel töötajaid ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	879	37	2
Nõuded ja ettemaksed	2 229	931	3
Varud	3 717 346	3 670 157	4
Kokku käibevara	3 720 454	3 671 125	
Kokku varad	3 720 454	3 671 125	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 056 332	2 940 940	5
Võlad ja ettemaksed	19 994	3 000	6
Eraldised	2 250	0	
Kokku lühiajalised kohustused	3 078 576	2 943 940	
Kokku kohustused	3 078 576	2 943 940	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Ülekurss	445 066	445 066	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	279 619	351 160	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-85 307	-71 541	7
Kokku omakapital	641 878	727 185	
Kokku kohustused ja omakapital	3 720 454	3 671 125	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Muud äritulud	80	12	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	47 189	25 351	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-47 058	-25 351	8
Mitmesugused tegevuskulud	-20 375	-9 446	9
Kokku ärikasum (-kahjum)	-20 164	-9 434	
Intressikulud	-65 143	-62 107	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-85 307	-71 541	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-85 307	-71 541	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-20 164	-9 434	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 298	163	3
Varude muutus	-47 189	-25 351	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	17 074	-1 485	6
Kokku rahavood äritegevusest	-51 577	-36 107	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	82 394	59 754	5
Saadud laenude tagasimaksed	-29 900	-25 050	5
Makstud intressid	-75	-83	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	52 419	34 621	
Kokku rahavood	842	-1 486	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	37	1 523	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	842	-1 486	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	879	37	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 500	445 066	351 160	798 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-71 541	-71 541
31.12.2012	2 500	445 066	279 619	727 185
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-85 307	-85 307
31.12.2013	2 500	445 066	194 312	641 878

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisa 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

NCC Rannaõue Tähekode OÜ 2013 majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Alates 1. jaanuarist 2013 on jõustunud uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2013. Uute juhendite rakendamine ei põhjastanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt: korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga). Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi

kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamist kajastatakse kasumiaruandes.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. 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. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdsväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenu), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otseselt iga arendusprojektiga seostatavatest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kulusid eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdnud kauba kulu määramisel müüdnud osa müügitulu ja kogu projekti hinnangulise müügitulu proportsioonist. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel neto realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus".

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule enne 01.01.2011 registreeritud ettevõtted on kohustatud moodustama kohustusliku reservkapitali. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja 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.

Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Juhul kui ettevõtte on jaotamiskõlblikku kasumit esitatakse maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

NCC Rannaõue Tähekode OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Raha pangakontol	879	37
Kokku raha	879	37

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	2 229	931
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 229	931

Maksude ettemaksed sisalduvad bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed".

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arendustegevusega seotud kinnistud	3 549 996	3 549 996
Pooleliolevad projektid	167 350	120 161
Kokku varud	3 717 346	3 670 157

Varudesse kapitaliseeriti 2012. aastal täiendavaid kulusid 25 351 euro väärtuses ja 2013. aastal 47 189 euro väärtuses. Varude allahindlusi ei ole ettevõttes toimunud.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 056 332	3 056 332			2,1%	EUR	14.01.2014	11
Lühiajalised laenud kokku	3 056 332	3 056 332						
Laenukohustused kokku	3 056 332	3 056 332	0	0				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 940 940	2 940 940			2,16%	EUR	14.01.2013	11
Lühiajalised laenud kokku	2 940 940	2 940 940						
Laenukohustused kokku	2 940 940	2 940 940	0	0				

2012. aastal võeti NCC Treasury AB-lt täiendavalt laenu 100 168 eurot (millest 62 168 euro ulatuses konverteeriti laenukohustuseks tekkinud intressivõlg). Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 61 881 eurot, millest 31.12.2012 oli tasumata 3 000 eurot. NCC Treasury AB laenu intressimäär jäi 2012. aastal vahemikku 1,86 - 2,45%.

NCC Elamuarendus OÜ-lt on 2012. aasta jooksul täiendavalt laenu võetud 21 900 eurot (millest 146 euro ulatuses konverteeriti laenukohustuseks tekkinud intressivõlg) ja aasta lõpuks on kogu laen summas 25 050 tagastatud. Arvestuslik intress majandusaasta eest on 226 eurot. NCC Elamuarendus OÜ laenu intressimäär jäi 2012. aastal vahemikku 1,86 - 2,45%.

2013. aastal võeti NCC Treasury AB-lt täiendavalt laenu 115 392 eurot (millest 62 892 euro ulatuses konverteeriti laenukohustuseks tekkinud intressivõlg). Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 65 063 eurot, millest 31.12.2013 oli tasumata 5 170 eurot. NCC Treasury AB laenu intressimäär jäi 2013. aastal vahemikku 2,00 - 2,26%.

NCC Elamuarendus OÜ-lt võeti 2013. aasta jooksul laenu 29 900 eurot (millest 5 euro ulatuses konverteeriti laenukohustuseks tekkinud intressivõlg), mis on aasta lõpuks täies ulatuses tagastatud. Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 80 eurot. NCC Elamuarendus OÜ laenu intressimäär jäi 2013. aastal vahemikku 2,05 - 2,26%.

Intressivõlgade saldo on toodud lisas 6 ning intressikulud kokku lisas 10.

Lisa 6 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	14 824	14 824	0	0	
Muud võlad	5 170	5 170	0	0	
Intressivõlad	5 170	5 170	0	0	5,11
Kokku võlad ja ettemaksed	19 994	19 994	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	0	0	0	0	
Muud võlad	3 000	3 000	0	0	
Intressivõlad	3 000	3 000	0	0	5,11
Kokku võlad ja ettemaksed	3 000	3 000	0	0	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

31.12.2012. seisuga oli ettevõttel jaotamata kasumit 279 619 eurot, mis oleks võimaldanud dividendidena välja maksta 220 899 eurot, millelt oleks tulnud maksta 58 720 eurot tulumaksu. 31.12.2013 seisuga on ettevõttel jaotamata kasumit 194 312 eurot, mis võimaldaks dividendidena välja maksta 153 506 eurot, millelt tuleks maksta 40 806 eurot tulumaksu.

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Maamaks	19 243	19 243	
Projektijuhtimine	8 883	6 108	11
Muud	18 932	0	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	47 058	25 351	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Juhtimis-, finants- ja muud tugiteenused	16 300	7 198	11
Muud	4 075	2 248	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 375	9 446	

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-65 143	-62 107	5
Kokku intressikulud	-65 143	-62 107	

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	SIAB Investment Aktiebolag
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	NCC
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 074 123	2 943 940

2013	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	25 263	145 292	29 900
2012	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 306	122 068	25 050

2012. aastal osteti samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt projektijuhtimise teenust summas 6108 eurot (vt lisa 9) ja juhtimis-, finants- ning muid tugiteenuseid summas 7198 eurot (vt lisa 10). Arvestuslik intress majandusaastal võetud laenudelt oli 62 107 eurot (vt lisa 12).

Võlgnevused seotud osapooltele seisuga 31.12.2012 koosnevad laenu jäägist 2 940 940 eurot ja intressivõlast 3 000 eurot (vt lisa 5 ja 6).

2013. aastal osteti samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt projektijuhtimise teenust summas 8 883 eurot (vt lisa 8) ja juhtimis-, finants- ning muid tugiteenuseid summas 16 300 eurot (vt lisa 9) ja muid teenuseid 80 euro eest. Arvestuslik intress majandusaastal võetud laenudelt oli 65 143 eurot (vt lisa 10).

Võlgnevused seotud osapooltele seisuga 31.12.2013 koosnevad laenu jäägist 3 056 332 eurot, intressivõlast 5 170 eurot (vt lisa 5 ja 6) ja hankevõlast 12 621 eurot.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2014

NCC Rannaõue Tähekode OÜ (registrikood: 12007220) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARET VÄLJAOTS	Juhatuse liige	05.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

NCC Rannaõue Tähekodu OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat NCC Rannaõue Tähekodu OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse alus

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 4 tuleb varusid bilansis kajastada kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Ettevõtte on 31. detsembri 2013 seisuga bilansis kajastatud varusid summas 3 717 tuhat eurot, mille neto realiseerimisväärtus võib olla allpool bilansilist maksumust. Kuna arenduste planeeritavad mahud on väikese turu kontekstis suured ja finantsilise resultaadi poolest raskesti prognoositavad, ei anna võrreldavates tehingutes kujunenud hinnatase usaldusväärset indikatsiooni märgitud varude neto realiseerimisväärtuse kohta. Meie poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava usaldusväärsusega hinnata, kas ja millises summas võivad ettevõtte aruandeperioodi kahjum olla alahinnatud ning varud ja omakapital seisuga 31. detsember 2013 ülehinnatud. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne 2012. aasta raamatupidamise aastaaruande kohta sisaldas samuti märkust eeltoodud asjaolu osas.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Stan Nahkor
Vandeaudiitor, litsents nr 508

Jüri Koltsov
Vandeaudiitor, litsents nr 623

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

5. mai 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

NCC Rannaõue Tähekode OÜ (registrikood: 12007220) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	05.05.2014
JÜRI KOLTSOV	Vandeaudiitor	07.05.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	279 619
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-85 307
Kokku	194 312
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	194 312
Kokku	194 312

Aruandeperioodi kahjum katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6274855
E-posti aadress	elamuehitus@ncc.ee