

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 13.12.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: TESTAMA PROPERTIES OÜ

registrikood: 12585193

tänavatänu nimi, Peterburi tee 47
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +3720 6230656

faks: +372 6230640

e-posti aadress: info@maxima.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

TESTAMA PROPERTIES OÜ (edaspidi "Ettevõtte") asutati 13.12.2013.a. Ettevõtte põhitegevusalaks on investeringud kinnisvarasse, kinnisvaraobjektide arendamine ja edasirentimine.

2014. aastal tegi äriühing investeringuid kinnisvarasse Tallinna ja Narva piirkonnas edasirentimise eesmärgiga. Aastalõpu seisuga kuulus ettevõtte investeerimisportfelli kokku kolm objekti, sealhulgas üks on arendusetapis Tallinnas ja üks on ehitusjärgus Narvas. Kolmas objekt on soetatud ümberehitamise eesmärgil, kus toimub projekti kooskõlastamine.

2014.aasta müügitulud koosnesid peamiselt kinnisvara renditulust.

2015.aastal plaanib ettevõtte lõpetada ehituse Narvas ja üle anda objekt pearentnikule.

Aasta jooksul ei makstud juhatuse liikmetele palka ja äriühingul puudusid lepingulised töötajad.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	13.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	836 528	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	22 864	0	2
Kokku käibevara	859 392	2 500	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 222 034	0	3
Kokku põhivara	3 222 034	0	
Kokku varad	4 081 426	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 570 000	0	4
Võlad ja ettemaksed	43 938	0	5
Kokku lühiajalised kohustused	3 613 938	0	
Kokku kohustused	3 613 938	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	502 500	2 500	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 012	0	
Kokku omakapital	467 488	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	4 081 426	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	13.12.2013 - 31.12.2014	13.12.2013 - 13.12.2013	Lisa nr
Müügitulu	25 068		7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 487		
Mitmesugused tegevuskulud	-1 524		8
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-25 488		
Kokku ärikasum (-kahjum)	-3 431	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-31 581		
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-35 012		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 012		

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	13.12.2013 - 31.12.2014	13.12.2013 - 13.12.2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-3 431	0
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	25 488	0
Kokku korrigeerimised	25 488	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-22 864	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	16 357	0
Kokku rahavood äritegevusest	15 550	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 251 522	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 251 522	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 570 000	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	500 000	2 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 070 000	2 500
Kokku rahavood	834 028	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	834 028	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	836 528	2 500

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
13.12.2013	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-35 012	-35 012
Emiteeritud osakapital	500 000		500 000
31.12.2014	502 500	-35 012	467 488

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TESTAMA PROPERTIES OÜ (edaspidi ka „Ettevõte“) 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tekkepõhiselt. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või

Raha

Rahavoogude aruande mõistes on raha ekvivalendid lühiajalised (omandamise kuupäevast kuni kolmekuulise tähtajaga) likviidsed investeeringud, mida on võimalik kiiresti konverteerida rahaks ja mille turuväärtuse muutumise risk on ebaoluline, sh raha, pangakontod, kuni kolmekuulise tähtajaga tähtajalised hoiused ning rahaturufondide aktsiad.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Äriühingu arvestusvaluutaks on Euro, mis on ka raamatupidamisaruannete esitusvaluutaks, kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas toimunud tehingud on kajastatud eurodes ümberhinnatuna tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi järgi. Kõik välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Kasumit- ja kahjumit kursimuutusest kajastatakse perioodi kasumiaruandes, samas kui hankijate ja klientidega seotud arveldustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse kas mitmesuguste tegevustulude või mitmesuguste tegevuskulude all; kõiki muid valuutakursi muutustest tulenevaid kahjusid kajastatakse finantsvara (neto) all.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on saadaolevad summad tavapärase äritegevuse käigus müüdud kaupade või teenuste eest. Kui laekumist eeldatakse vähem kui ühe aasta jooksul, siis klassifitseeritakse nõue käibevaraks. Kui mitte, siis klassifitseeritakse nõue põhivaraks.

Nõuded esmalt võetakse arvele õiglases väärtuses. Edaspidi kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Ehitatavat kinnisvarainvesteeringut kajastatakse ehitus- või arendusperioodil kinnisvarainvesteeringuna, mitte materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteeringuid arvestatakse soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele

tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kinnisvarainvesteeringute hindamismudelina tuleb kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastada nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute kuluminorm on 5-10% aastas.

Rendid

Tegu on kapitalirendiga, kui rendilepingu tingimuste kohaselt lähevad kõik omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved üle rentnikule. Muud rendid on liigitatud kasutusrendiks.

Äriühing kui üürileandja:

Rentnike kapitalirendilepingute raames tasumisele kuuluvaid summasid kajastatakse nõuetena summas, mis võrdub äriühingu netoinvesteeringuga rendilepingutesse. Kapitalirenditulu jagatakse aruandeperioodide vahel nii, et see kajastab äriühingu poolt rendilepingutesse tehtud netoinvesteeringu jäägi pidevat perioodilist tulukust.

Kasutusrendist saadud tulu kajastatakse lineaarselt asjaomase rendilepingu kehtivusaja jooksul.

Äriühing kui rentnik:

Kapitalirendi objektiks olevat vara kajastatakse äriühingu varana õiglaselt väärtuses soetamiskuupäeva seisuga või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses (olenevalt sellest, kumb on madalam). Rendileandja vastavat kohustust kajastatakse bilansis kapitalirendi kohustusena. Rendimaksud jaotatakse finantskulude ja rendikohustuse vähendamise vahel nii, et saavutada kohustuste jäägi ühtlane intressimäär. Finantskulud kaetakse otse tulude arvelt.

Kasutusrendi raames tasumisele kuuluvat renti kajastatakse kasumiaruandes lineaarselt asjaomase rendilepingu kehtivusperioodi vältel.

Äriühingul polnud kapitalirendi vara/kohustusi 2014.aastal.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Ettevõtte käive sisaldab renditulu, kinnisvara haldamise tasusid ja teenuste osutamisest saadud tulu.

Renditulu kasutusrendist kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Haldustasusid ja teenuste osutamisest saadud tulu kajastatakse sel perioodil, millal nad osutatakse.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, viidates põhisumma jäägile ja kehtivale efektiivsele intressimäärale.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei ole Eesti äriühingud kohustatud maksma tulumaksu mitte kasumilt, vaid makstavatelt dividendidelt. Kuni 31.detsembrini 2014 väljamakstud dividendidele kohaldati maksumäära 21/79 ja alates 1. jaanuarist 2015 rakendatakse tulumaksumäära 20/80. Kuna tulumaksu makstakse mitte kasumilt, vaid dividendidelt, pole ajutisi erinevusi maksubaaside ning edasilükkunud tulumaksu varade ja kohustusi tekitavate varade ja kohustuste bilansiliste jääkmaksumuste vahel.

Makstavatelt dividendidelt tasumisele kuuluvat tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljamaksmisest teatamise hetkel.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on osanikud, töötajad, juhtkonna liikmed, nende lähisugulased ja äriühingud, kes otseselt või kaudselt, mitme vahendaja kaudu, kontrollivad aruandekohustuslast või on aruandekohustuslase kontrolli all eeldusel, et nimetatud suhe annab ühele poolele õiguse kontrollida või avaldada olulist mõju teisele poolele finants- ja tegevusotsuste langetamisel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	14 927	14 927
Ostjatelt laekumata arved	14 927	14 927
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 937	7 937
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 864	22 864

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
13.12.2013			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	2 430 698	816 824	3 247 522
Amortisatsioonikulu	0	-25 488	-25 488
31.12.2014			
Soetusmaksumus	2 430 698	816 824	3 247 522
Akumuleeritud kulum	0	-25 488	-25 488
Jääkmaksumus	2 430 698	791 336	3 222 034

	13.12.2013 - 31.12.2014	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	25 068	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 488	

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Sidusettevõtjad	3 570 000	3 570 000			EUR	31.12.2015	10
Lühiajalised laenud kokku	3 570 000	3 570 000					
Laenukohustused kokku	3 570 000	3 570 000					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 757	3 757	
Muud võlad	31 581	31 581	
Intressivõlad	31 581	31 581	10
Saadud ettemaksed	8 600	8 600	
Muud saadud ettemaksed	8 600	8 600	
Kokku võlad ja ettemaksed	43 938	43 938	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	13.12.2013
Osakapital	502 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	13.12.2013 - 31.12.2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	25 068
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	25 068
Kokku müügitulu	25 068
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Renditulu	25 068
Kokku müügitulu	25 068

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	13.12.2013 - 31.12.2014
Riiklikud ja kohalikud maksud	927
Professionaalsed teenused	407
Muu	190
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 524

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ei olnud ettevõttes ühtegi töötajat, tööjõukulud puuduvad.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Lincoln Land Erste B.V.
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	13.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 601 581	0

13.12.2013 - 31.12.2014	Ostud	Saadud laenud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	160	3 570 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.04.2015

TESTAMA PROPERTIES OÜ (registrikood: 12585193) 13.12.2013 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEJS MILLERS	Juhatuse liige	14.04.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TESTAMA PROPERTIES OÜ osanikele

Oleme auditeerinud TESTAMA PROPERTIES OÜ 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 12, 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 TESTAMA PROPERTIES OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn 11314

14.04.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

TESTAMA PROPERTIES OÜ (registrikood: 12585193) 13.12.2013 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	14.04.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 012
Kokku	-35 012
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-35 012
Kokku	-35 012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	25068	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lincoln Land Erste B.V.		Holland	502500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+3720 6230656
Faks	+372 6230640
E-posti aadress	info@maxima.ee