

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Aktsiaselts Kinnisvara Info

registrikood: 10176728

tänavatalu nimi, Pikk 2/4-6

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihthumber: 44307

telefon: +372 53285725, +372 6201179

faks:

e-posti aadress: kinnisvarainfo@mecro.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 9 Materiaalne põhivara	15
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	18
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 15 Üldhalduskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Muud ärikulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Aruande allkirjad	24
Vandeaudiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

Tulud, kulud, kasum

2014. aastal moodustas kontserni Kinnisvara Info müügitulu 3,97 (3,93) mln eurot, mis põhimõtteliselt püsis muutumatu võrreldes eelmise aastaga. Müügitulust moodustas 77% renditulu ja 29% muud tulud. Renditulu võrreldes eelneva aastaga kasvas 3%. Kontserni Kinnisvara Info brutokasumiks 2014. aastal kujunes 2,15 (1,99) mln eurot, mis on 7% rohkem kui eelmisel aastal. Kinnisvarainvesteeringute maht kasvas 6%, materiaalsel põhivara oli kokku 1,28 (1,61) mln eurot. 2013. aasta materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kulum moodustas 782 (744) tuh eurot. Kontserni 2014. aasta puhaskasum moodustas 2,05 (1,73) mln eurot.

Investeeringud

2014. aasta kinnisvarainvesteeringud olid alljärgnevad:

1. 31.05.2014 valmis Jõhvis, Rakvere tn 42 uus "Stokkeri" keskus, kus asub nii JCB keskus kui ka "Stokkeri" keskus.
2. Soetati kinnistud:
 - 2.1. Põrguvälja, Tallinna lähisel;
 - 2.2. Rakveres, Heina tänaval;
 - 2.3. Tartus, Turu tänaval.

Personal

AS Kinnisvara Info töötajate arv Eestis oli majandusaastal 7 töötajat. Läti tütarettevõttes töötas 2 ja Leedu tütarettevõttes 1 töötaja. 2014. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 73,2 (66,0) tuh eurot. Juhatuse liikmetele arvestati tasu kokku 24,5 tuhat eurot ning nõukogu liikmetele väljamakseid ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

AS Kinnisvara Info 2015. aasta plaanis on olemasolevate objektide hooldamine ning efektiivne majandamine.

Kinnisvarainvesteeringutena plaanis:

1. Planeerida uue John Deere keskuse ehitust Tallinna lähisteles;
2. Rakvere hoone rekonstrueerimistööd;

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	875 106	482 175	2
Finantsinvesteeringud	221 326	51 613	3
Nõuded ja ettemaksed	450 538	917 252	4
Kokku käibevara	1 546 970	1 451 040	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 455 982	2 424 382	7
Nõuded ja ettemaksed	301 000	69 232	4
Kinnisvarainvesteeringud	17 521 458	16 457 448	8
Materiaalne põhivara	1 277 253	1 605 490	9
Kokku põhivara	21 555 693	20 556 552	
Kokku varad	23 102 663	22 007 592	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 249 408	1 151 276	10
Võlad ja ettemaksed	1 151 225	987 877	11
Kokku lühiajalised kohustused	2 400 633	2 139 153	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 522 184	2 555 917	10
Võlad ja ettemaksed	20 529	25 949	11
Eraldised	71 805	71 806	
Kokku pikaajalised kohustused	1 614 518	2 653 672	
Kokku kohustused	4 015 151	4 792 825	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	25 200	25 200	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Realiseerimata kursivahed	-3 846	-3 823	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 012 907	15 458 855	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 050 695	1 731 979	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	19 087 512	17 214 767	
Kokku omakapital	19 087 512	17 214 767	
Kokku kohustused ja omakapital	23 102 663	22 007 592	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	3 974 686	3 930 074	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 821 592	-1 942 762	14
Brutokasum (-kahjum)	2 153 094	1 987 312	
Üldhalduskulud	-175 711	-143 849	15
Muud äritulud	0	10 592	13
Muud ärikulud	-11 546	-28 578	17
Ärikasum (kahjum)	1 965 837	1 825 477	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	150 210	-9 562	
Intressikulud	-48 903	-64 462	
Muud finantstulud ja -kulud	30 271	19 292	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 097 415	1 770 745	
Tulumaks	-46 720	-38 766	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 050 695	1 731 979	
Emaettevõija aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 050 695	1 731 979	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 965 837	1 825 477	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	782 200	743 747	
Muud korrigeerimised	0	29 548	
Kokku korrigeerimised	782 200	773 295	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	428 316	251 625	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-61 409	14 364	
Makstud intressid	-48 903	-64 462	
Makstud ettevõtte tulumaks	8 531	-38 766	
Kokku rahavood äritegevusest	3 074 572	2 761 533	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 518 003	-1 029 536	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-201 313	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	47 706	0	
Antud laenud	-377 000	-272 000	
Antud laenude tagasimaksed	186 000	0	
Laekunud intressid	2 200	12 417	
Laekunud dividendid	102 503	0	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-61 175	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 757 907	-1 350 294	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	328 000	3 114 742	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 263 601	-4 237 374	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	6 579	2 094	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-2 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-929 022	-1 122 538	
Kokku rahavood	387 643	288 701	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	482 175	207 283	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	387 643	288 701	
Valuutakursside muutuste mõju	5 288	-13 809	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	875 106	482 175	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	25 200	2 556	19 098	15 458 855	15 505 709
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 731 979	1 731 979
Muutused reservides			-22 921		-22 921
31.12.2013	25 200	2 556	-3 823	17 190 834	17 214 767
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	25 200	2 556	-3 823	17 190 834	17 214 767
Aruandeaasta kasum (kahjum)				2 050 695	2 050 695
Makstud dividendid				-177 927	-177 927
Muutused reservides			-23		-23
31.12.2014	25 200	2 556	-3 846	19 063 602	19 087 512

Seisuga 31.12.2014.a. jagunes emaettevõtte aktiakapital 4000 aktsiaks nimiväärtusega 6,30 eurot aktsia.

Põhikirja kohaselt minimaalselt lubatud aktiakapitali suuruseks on 25 200 eurot ning maksimaalselt lubatud aktiakapitali suuruseks on 75 600 eurot.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus:

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2014. a moodustab 19 063 602 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 3 491 406 eurot, arvestades tütarettevõtetest ja Mecro AS-lt saadud dividendide osas tulumaksu mahaarvamise õigust. Seega saab dividendidena välja maksta 15 572 197 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kinnisvara Info 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kus summad kajastatakse euro täpsusega.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudselt meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteid:

Tütarettevõtete aktsiad on emaettevõtte bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena nende soetusmaksumuses.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat.

Tütarettevõtte aruanded liidetakse rida-realt konsolideerimise põhimõttel. Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud ema- ja tütarettevõtte vahelised tehingud. AS Kinnisvara Info tütarfirma Lätis on SIA K Info, kelle aruandlusvaluuta on alates 01. jaanuarist 2014 euro. AS Kinnisvara Info tütarfirma Leedus on UAB VKI, kelle aruandlusvaluuta on Leedu liti. UAB VKI varad ja kohustused on teisendatud eurodesse Euroopa Keskpanga kursiga. Leedu liti kurss bilansipäeva seisuga oli 3,4528.

Investeeringud tütar- ja emaettevõtte konsolideerimata aruannetes:

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglane väärtus miinus müügiikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütarettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil.

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

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, millest on mahaarvatud akumulieeritud kulum. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640 euro ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Põhivara müügist saadud tulu või kulu kajastatakse kasumiaruandes vastavalt muudes ärituludes või –kuludes.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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 teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Arvestusperioodiks on kalendrikuu.

Maksustamine

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütar- ja ühisettevõtted Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende (alates 01.01.2015 maksumääraga 20/80). Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Välismaal registreeritud tütaretevõtted:

Edasilükkunud tulumaks on kajastatud kohustusemeetodil kõigi bilansikuupäeval esinevate ajutiste erinevuste kohta varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansilise väärtuse vahel raamatupidamisarvestuses. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ainult siis, kui on tõenäoline, et tulevikus tekivad kasumid, mille arvelt saab edasilükkunud tulumaksuvara kasutada.

Tasumisele kuuluv tulumaksukohustus kajastatakse lühiajalise kohustusena ja edasilükkunud tulumaksu-kohustus pikaajalise kohustusena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	853	19
Pangakontod	874 253	482 156
Kokku raha	875 106	482 175

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
Soetamine	62 450	62 450
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-10 837	-10 837
31.12.2013	51 613	51 613
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	51 613	51 613
Soetamine	398 808	398 808
Müük müügihinnas või lunastamine	-250 038	-250 038
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	20 943	20 943
31.12.2014	221 326	221 326

Aruande aastal soetatud aktsiate väärtus 31.12.2014 seisuga:

1. Firtum OYJ - kogus 4000, väärtus 71880 eur;
2. Nokia OYIJ - kogus 3500, väärtus 22960 eur;
3. Nordea Bank AB DR - kogus 2000, väärtus 19270 eur;
4. Outokumpu OY - kogus 18000, väärtus 85896 eur;
5. Teliasonera AB - kogus 4000, väärtus 21320 eur.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	134 221	134 221	
Ostjatelt laekumata arved	134 221	134 221	
Nõuded seotud osapoolte vastu	60 486	60 486	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	
Muud nõuded	555 397	254 397	301 000
Laenunõuded	463 000	162 000	301 000
Intressinõuded	20 938	20 938	
Viitlaekumised	71 459	71 459	
Ettemaksed	1 434	1 434	
Muud makstud ettemaksed	1 434	1 434	
Kokku nõuded ja ettemaksed	751 538	450 538	301 000

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	511 218	511 218	
Ostjatelt laekumata arved	511 218	511 218	
Nõuded seotud osapoolte vastu	55 232	55 232	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 446	14 446	
Muud nõuded	404 132	334 900	69 232
Laenunõuded	385 182	315 950	69 232
Intressinõuded	4 132	4 132	
Viitlaekumised	14 818	14 818	
Ettemaksed	1 456	1 456	
Muud makstud ettemaksed	1 456	1 456	
Kokku nõuded ja ettemaksed	986 484	917 252	69 232

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	54 214	14 446	16 086
Üksikisiku tulumaks			1 234
Erisoodustuse tulumaks	1 729		
Sotsiaalmaks	3 105		2 199
Kohustuslik kogumispension	109		100
Töötuskindlustusmaksed	97		84
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 237		1 983
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	62 491	14 446	21 686

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
000342680	SIA K Info	Läti	Oma kinnisvara üürimine	100	100
300006440	UAB VKI	Leedu	Oma kinnisvara üürimine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2014
SIA K Info	657 612	100	247 331	-122	904 921
UAB VKI	-101 023	100	59 566	-100	-41 457
Kokku	556 589	200	306 897	-222	863 464

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	2 424 383	2 424 383
31.12.2013	2 424 383	2 424 383
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	2 424 383	2 424 383
Soetamine	31 600	31 600
31.12.2014	2 455 983	2 455 983

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	2 760 120	19 405 798	22 165 918
Akumuleeritud kulum		-5 630 830	-5 630 830
Jääkmaksumus	2 760 120	13 774 968	16 535 088
Amortisatsioonikulu	0	-731 824	-731 824
Ümberklassifitseerimised	3 064	679 273	682 337
Muud muutused	-4 670	-23 483	-28 153
31.12.2013			
Soetusmaksumus	2 758 514	20 061 587	22 820 101
Akumuleeritud kulum	0	-6 362 653	-6 362 653
Jääkmaksumus	2 758 514	13 698 934	16 457 448
Ostud ja parendused	494 289	1 337 612	1 831 901
Amortisatsioonikulu	0	-767 862	-767 862
Muud muutused		-29	-29
31.12.2014			
Soetusmaksumus	3 252 803	21 399 171	24 651 974
Akumuleeritud kulum		-7 130 516	-7 130 516
Jääkmaksumus	3 252 803	14 268 655	17 521 458

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 974 686	3 930 074
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 821 592	-1 942 762

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2012					
Soetusmaksumus	76 911	76 911	1 274 857	1 274 857	1 351 768
Akumuleeritud kulum	-48 770	-48 770	-33 825	-33 825	-82 595
Jääkmaksumus	28 141	28 141	1 241 032	1 241 032	1 269 173
Ostud ja parendused	20 129	20 129	1 022 678	1 022 678	1 042 807
Amortisatsioonikulu	-11 923	-11 923			-11 923
Ümberklassifitseerimised			-694 184	-694 184	-694 184
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega			-694 184	-694 184	-694 184
Muud muutused			-383	-383	-383
31.12.2013					
Soetusmaksumus	97 040	97 040	1 602 968	1 602 968	1 700 008
Akumuleeritud kulum	-60 693	-60 693	-33 825	-33 825	-94 518
Jääkmaksumus	36 347	36 347	1 569 143	1 569 143	1 605 490
Ostud ja parendused	14 199	14 199	628 619	628 619	642 818
Amortisatsioonikulu	-14 339	-14 339			-14 339
Ümberklassifitseerimised			-956 716	-956 716	-956 716
31.12.2014					
Soetusmaksumus	111 239	111 239	1 274 873	1 274 873	1 386 112
Akumuleeritud kulum	-75 032	-75 032	-33 827	-33 827	-108 859
Jääkmaksumus	36 207	36 207	1 241 046	1 241 046	1 277 253

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaenud	2 771 592	1 249 408	1 522 184		0,65-1,5% +	EUR	2017 - 2018
Pikaajalised laenud kokku	2 771 592	1 249 408	1 522 184				
Laenukohustused kokku	2 771 592	1 249 408	1 522 184				

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaenud	3 707 193	1 151 276	2 555 917		0,65-1,5% + 6k euribor		2013-2017
Pikaajalised laenud kokku	3 707 193	1 151 276	2 555 917				
Laenukohustused kokku	3 707 193	1 151 276	2 555 917				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	830 264	1 756 869
Ehitised	5 306 891	10 186 884
Kokku	6 137 155	11 943 753

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	121 073	100 544	20 529
Võlad töövõtjatele	7 565	7 565	
Maksuvõlad	62 491	62 491	
Muud võlad	965 862	965 862	
Dividendivõlad	817 161	817 161	
Muud viitvõlad	148 701	148 701	
Saadud ettemaksed	14 763	14 763	
Tulevaste perioodide tulud	14 763	14 763	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 171 754	1 151 225	20 529

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	227 870	201 921	25 949
Võlad töövõtjatele	6 578	6 578	
Maksuvõlad	21 686	21 686	
Muud võlad	639 234	639 234	
Dividendivõlad	639 234	639 234	
Saadud ettemaksed	118 458	118 458	
Muud saadud ettemaksed	118 458	118 458	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 013 826	987 877	25 949

Lisa 12 Müügitulu (eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 843 071	2 802 726
Läti	967 608	962 816
Leedu	164 007	164 532
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 974 686	3 930 074
Kokku müügitulu	3 974 686	3 930 074
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	3 974 686	3 930 074
Kokku müügitulu	3 974 686	3 930 074

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Muud	0	10 592
Kokku muud äritulud	0	10 592

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	863 064	814 872
Amortisatsioonikulu	767 860	731 824
Maamaksud	82 368	78 837
Remondikulud	108 300	141 329
Muud	0	175 900
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 821 592	1 942 762

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013
Transpordikulud	9 949	10 837
Tööjõukulud	73 214	66 370
Muud	78 812	58 100
Haldusteenused	13 736	8 542
Kokku üldhalduskulud	175 711	143 849

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	55 487	50 142
Sotsiaalmaksud	17 565	15 836
Muud	4 275	393
Kokku tööjõukulud	77 327	66 371
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	9

AS Kinnisvara Info töötajate arv Eestis oli majandusaastal 7 töötajat. Läti tütarettevõttes töötas 2 ja Leedu tütarettevõttes 1 töötaja. 2014. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 77.327.- eurot.

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	3	15 000
Selgunud eelmiste aastate kulud	0	0
Lootusetud võlad	333	0
Muud	11 210	13 578
Kokku muud ärikulud	11 546	28 578

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Kinnisvara Info
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kinnisvara Info
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 488	270 000	55 232	555 012

2014	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 412	2 196 432	285 000

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 742	1 794 782	410 000	188 768

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	24 459	19 883

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	852 440	476 031
Finantsinvesteeringud	221 326	51 613
Nõuded ja ettemaksed	1 276 476	1 666 947
Kokku käibevara	2 350 242	2 194 591
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	17 898	17 898
Finantsinvesteeringud	2 455 982	2 424 382
Nõuded ja ettemaksed	5 380 445	5 573 645
Kinnisvarainvesteeringud	9 954 048	8 630 229
Materiaalne põhivara	1 188 489	1 519 917
Kokku põhivara	18 996 862	18 166 071
Kokku varad	21 347 104	20 360 662
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 005 157	907 026
Võlad ja ettemaksed	952 015	840 090
Kokku lühiajalised kohustused	1 957 172	1 747 116
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 147 985	1 937 469
Kokku pikaajalised kohustused	1 147 985	1 937 469
Kokku kohustused	3 105 157	3 684 585
Omakapital		
Aktiakapital nimiväärtuses	25 200	25 200
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 470 393	15 167 222
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 743 798	1 481 099
Kokku omakapital	18 241 947	16 676 077
Kokku kohustused ja omakapital	21 347 104	20 360 662

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	2 843 071	2 802 726
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 229 017	-1 310 000
Brutokasum (-kahjum)	1 614 054	1 492 726
Üldhalduskulud	-158 858	-123 988
Muud äritulud	0	135
Muud ärikulud	-11 227	-21 682
Kokku äriksam (-kahjum)	1 443 969	1 347 191
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	150 210	-9 562
Intressikulud	-34 897	-40 600
Muud finantstulud ja -kulud	184 516	184 070
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 743 798	1 481 099
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 743 798	1 481 099

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 443 969	1 347 191
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	505 224	453 710
Kokku korrigeerimised	505 224	453 710
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	372 575	-31 043
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-51 569	81 035
Makstud intressid	-35 501	-40 600
Kokku rahavood äritegevusest	2 234 698	1 810 293
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 497 614	-1 022 272
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	47 706	0
Antud laenud	-377 000	-1 002 000
Antud laenude tagasimaksed	667 000	611 470
Laekunud intressid	85 200	8 284
Laekunud dividendid	102 503	0
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-201 313	-61 175
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 173 518	-1 465 693
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	328 000	3 114 742
Saadud laenude tagasimaksed	-1 019 351	-3 176 589
Muud laekumised finantseerimistegevusest	6 580	2 094
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-2 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-684 771	-61 753
Kokku rahavood	376 409	282 847
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	476 031	193 184
Raha ja raha ekvivalentide muutus	376 409	282 847
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	852 440	476 031

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	25 200	2 556	15 167 222	15 194 978
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 481 099	1 481 099
31.12.2013	25 200	2 556	16 648 321	16 676 077
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-17 898
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				863 464
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013				17 521 643
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	25 200	2 556	16 648 321	16 676 077
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 743 797	1 743 797
Makstud dividendid			-177 927	-177 927
31.12.2014	25 200	2 556	18 214 191	18 241 947

Seisuga 31.12.2014.a. jagunes emaettevõtte aktiikapital 4000 aktsiaks nimiväärtusega 6,30 eurot aktsia.

Põhikirja kohaselt minimaalselt lubatud aktiikapitali suuruseks on 25 200 eurot ning maksimaalselt lubatud aktiikapitali suuruseks on 75 600 eurot.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus:

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2014. a moodustab 18 214 191 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasned a kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 3 081 079 eurot, arvestades tütarettevõtetest ja Mecro AS-lt saadud dividendide osas tulumaksu mahaarvamise õigust. Seega saab dividendidena välja maksta 16 160 451 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2015

Aktsiaselts Kinnisvara Info (registrikood: 10176728) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVEKEN VALMANN	Juhatuse liige	10.06.2015
MATI TRINK	Juhatuse liige	10.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktiaselts Kinnisvara Info aktsionäridele

Oleme auditeerinud Aktiaselts Kinnisvara Info konsolideeritud 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 lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 23, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Seisuga 31.12.2014 koostatud konsolideeritud bilansis kajastus põhivarade lõpetamata projektide saldod Lätis asuv lõpetamata ehitise bilansilise maksumusega EUR 81,517. Auditi käigus ei olnud meie käsutuses piisavalt tõendusmaterjale kinnitamaks, et kõnealuse vara kaetav väärtus ei olnud 31.12.2014 seisuga langenud alla tema bilansilise maksumuse. Juhul kui vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest maksumusest, tuleks see hinnata alla tema kaetavale väärtusele.

Arvestades eelpool kirjeldatud, ei avalda me arvamust selle vara bilansilise maksumuse õigsuse kohta 2014.a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Aktiaselts Kinnisvara Info finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika 19, Tallinn 10613

10.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Kinnisvara Info (registrikood: 10176728) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	10.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 012 907
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 050 695
Kokku	19 063 602
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	19 063 602
Kokku	19 063 602

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2843071	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6314345
Telefon	+372 6201122
Faks	+372 6201195
E-posti aadress	kinnisvarainfo@mecro.ee