

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Kinnisvarainvest OÜ

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

registrikood: 10036424

tänav a nimi, maja number: Narva mnt 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6143322

faks: +372 6143323

e-posti aadress: andrei@alg.ee, eduard@alg.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	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 6 Varud	13
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 11 Materiaalne põhivara	16
Lisa 12 Laenukohustused	17
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Muud äritulud	19
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 18 Tööjõukulud	19
Lisa 19 Muud ärikulud	20
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 21 Seotud osapooled	20
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25

KONSOLIDEERIMISGRUPPI TEGEVUSARUANNE

Äriühingu põhitegevusalaks on valdusfirma tegevus ja kinnisvaraarenduse projektide elluviimine. Selle ala üheks suunaks on suurte maaüksuste arendamine alates detailplaneeringu teostamisest ning kommunikatsiooni trasside rajamisest kuni valmis eluruumide pakkumiseni

Kinnisvarainvest OÜ koostab konsolideerimisaruande. Grupile kuuluvad peale emaettevõtte

- Leedus asuv tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest (moodustati 2006.a., tütarettevõtte tegeleb samas valdkonnas, ehk kinnisvaraturul) ;
- Sidusettevõtte Alternord OÜ, (osalus soetati 2011.a., sidusettevõtte tegeleb hulgikaubandusega) ;
- Sidusettevõtte Odav Raha OÜ (asutati 2011.a., sidusettevõtte ostab finantsteenuseid).

Eestis registreeritud tütarettevõtte Artifex Ehitus OÜ (asutati 2011.a., tütarettevõtte osutab ehitusteenuseid) otsustas juhtkond müüa 2013.a. maha. Konsolideeritud ja konsolideerimata bilansides kajastati see investeering lühiajalise finantsinvesteeringuna.

Aruandeaastal müüs Kinnisvarainvest OÜ 4 (2011: 5) korteriomandit ning investeeris kinnisvara arendusse 106 (2011: 55) tuh eurot. Korteriomandite müügi kasum oli 2012.a. 46 tuh eurot (2011: 185 tuh eurot kahjum).

2013.a. kavatseme jätkata oma tegevust.

Tulud, kulud ja kasum

Kontserni müügitulu moodustavad 2012.a. emaettevõtte poolt müüdud arendusprojektid (3 korteriomandit). 2011. aastal oli emaettevõtte müügitulu 30 tuh eurot valdusfirmade tegevusest, mis oli elimineeritud kontserni aruandluses. Finantstulud on 2012.a. tingitud kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum sidusettevõtetelt. 2011.a. finantskulud moodustuvad 57 tuh eurot laenuintressid.

2012.a.. kontserni tulemuseks on 142 tuh eurone kasum (2011: 41 tuh eurot kahjum).

Peamised finantssuhtarvud

	2012	2011
Müügitulu (tuh eurot)	213	-
Käibe kasv / kahanemine	100%	-100%
Puhaskasum/kahjum (tuh eurot)	142	-40
Puhasrentaablus %	67%	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,2	2,2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2012 – müügitulu 2011)/ müügitulu 2011 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2012 – puhaskasum 2011)/ puhaskasum 2011 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	11 912	54 120	2
Finantsinvesteeringud	3 218	0	3
Nõuded ja ettemaksed	634 182	673 435	4
Varud	1 281 748	1 196 205	6
Kokku käibevara	1 931 060	1 923 760	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	352 845	229 359	7
Nõuded ja ettemaksed	265 732	332 032	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 456 746	1 498 251	10
Materiaalne põhivara	58 782	0	11
Kokku põhivara	2 134 105	2 059 642	
Kokku varad	4 065 165	3 983 402	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	317 111	442 115	12
Võlad ja ettemaksed	445 573	425 035	13
Kokku lühiajalised kohustused	762 684	867 150	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 160 972	3 116 700	12
Kokku pikaajalised kohustused	3 160 972	3 116 700	
Kokku kohustused	3 923 656	3 983 850	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 260	37 410	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 957	-40 670	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	141 509	-448	
Kokku omakapital	141 509	-448	
Kokku kohustused ja omakapital	4 065 165	3 983 402	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	213 333	0	14
Muud äritulud	125 849	362 180	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-211 825	-16 772	16
Mitmesugused tegevuskulud	-22 094	-102 827	17
Tööjõukulud	-5 313	-3 717	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-29 837	-27 129	10, 11
Muud ärikulud	-16	-195 821	19
Ärikasum (kahjum)	70 097	15 914	
Finantstulud ja -kulud	71 860	-56 584	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	141 957	-40 670	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 957	-40 670	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	141 957	-40 670	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	70 097	15 914	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	29 837	27 129	10, 11
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-26 276	184 904	15, 19
Muud korrigeerimised	-160 667	34 681	20
Kokku korrigeerimised	-157 106	246 714	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	129 480	-1 370 221	
Varude muutus	-85 543	314 886	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	20 538	-179 787	
Laekunud intressid	4	29	20
Kokku rahavood äritegevusest	-22 530	-972 465	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	50 000	354 497	10
Antud laenud	-359 522	-1 103 882	
Antud laenude tagasimaksed	437 296	1 172 913	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	127 774	423 528	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	492 596	8 244 680	
Saadud laenude tagasimaksed	-579 951	-7 604 710	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-12 577	
Makstud intressid	-60 097	-63 066	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-147 452	564 327	
Kokku rahavood	-42 208	15 390	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	54 120	38 730	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-42 208	15 390	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 912	54 120	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	37 410	40 222
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-40 670	-40 670
31.12.2011	2 556	256	-3 260	-448
Aruandeaasta kasum (kahjum)			141 957	141 957
31.12.2012	2 556	256	138 697	141 509

Emaettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega € 1 278 iga.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ning tema tütarettevõtted (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhul, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel) ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusle. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui kontsern on garanteerinud või kohustatud rahuldama

sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid sidusettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osalist omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

Ühise kontrolli all olevat ettevõtetted kajastatakse analoogselt sidusettevõtetega kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil Kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks) / väärtuspäeval (s.t päeval, mil Kontsern saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühi- ja pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtte ja Eestis asuvate tütarettevõtete arvestusvaluuta on 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 laenuid), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad

Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber emaettevõtte esitlusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaettevõtte esitlusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

- (a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa keskpanga kursi alusel;
- (b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber perioodi kaalutud keskmise kursiga;

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali kirjel "Realiseerimata kursivahed".

Välismaal asuva tütarettevõtte võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "Realiseerumata kursivahed" kajastatud summa aruandeaasta kasumi või kahjumina.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kontserni kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

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).

Lühi- ja pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil 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.

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, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel. 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 omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Konsolideeritud aruande puhul, kui kontsernis on ka välismaiseid tütarettevõtteid.

Tulumaksuvabad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja –tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Välismaised tütarettevõtted

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtis 2012. aastal tulumaksumäär 15% (2011: 15%).

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	4 144	22 298
Arvelduskontod	7 768	31 822
Kokku raha	11 912	54 120

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2011	0	0	
Soetamine	3 218	3 218	7
31.12.2012	3 218	3 218	
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	3 218	3 218	

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena on bilansis kajastatud kahe äriühingu osad, soetatud müügi eesmärgiga:

- Often Grupp OÜ, 25% osakapitalist,

või ümberklassifitseeritud pikaajalistest finantsinvesteeringutest juhatuse otsusega ja ootavad müüki:

- Artifex Ehitus OÜ, 100% osakapitalist, plaanitakse müüa 2013.a. maha.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	27 453	27 453			5
Ostjatelt laekumata arved	27 453	27 453			5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 388	4 388			
Muud nõuded	866 763	601 031	265 732		
Laenunõuded	858 655	592 923	265 732		
Intressinõuded	8 108	8 108			
Ettemaksed	1 310	1 310			
Tulevaste perioodide kulud	1 310	1 310			
Kokku nõuded ja ettemaksed	899 914	634 182	265 732		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	51 194	51 194			5
Ostjatelt laekumata arved	54 231	54 231			5
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3 037	-3 037			5
Nõue osaniku vastu	1 839	1 839			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 893	6 893			
Muud nõuded	940 426	608 394	332 032		
Laenunõuded	929 404	597 372	332 032		
Intressinõuded	11 022	11 022			
Ettemaksed	3 864	3 864			
Muud nõuded	1 251	1 251			
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 005 467	673 435	332 032		

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	27 453	54 231	4
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-3 037	4
Kokku nõuded ostjate vastu	27 453	51 194	4
	2012	2011	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-3 037	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-12 544	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	3 037	9 507	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	-3 037	4

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Lõpetamata toodang	1 280 496	1 185 105
Maa soetusmaksumus	927 700	858 881
Arenduskulud	245 523	227 132
Kapitaliseeritud laenuintressid	107 273	99 092
Müügiks ostetud kaubad	1 252	11 100
Kokku varud	1 281 748	1 196 205

Varuna bilansis kajastatakse peamiselt Eestis asuvad kinnisvara müügiks.

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	0	2 500	8
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	352 845	226 859	9
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	352 845	229 359	

Kinnisvarainvest OÜ omab kaks tütarettevõtet (nendest üks Artifex Ehitus OÜ on kajastatud lühiajalise finantsinvesteeringuna) ja kolm sidusettevõtet (nendest üks Often Grupp OÜ on kajastatud lühiajalise finantsinvesteeringuna), vt Lisa 3.

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
300541852	UAB Kinnisvarainvest	Leedu	kinnisvara arendus ja müük	100	100
12172166	Artifex Ehitus OÜ	Eesti	Ehitusteenused	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Muud muutused	31.12.2012
Artifex Ehitus OÜ	2 500		-2 500	0
Kokku	2 500		-2 500	0

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest kajastatakse konsolideeritud aruannetes rida- reall konsolideerituna, ja emaettevõtte konsolideerimata bilansis kasutades kapitaliosaluse (2011: soetusmaksumuse) meetodit.

Tütarettevõtte Artifex Ehitus OÜ kajastatakse 2012.a. lühiajalise finantsinvesteeringuna konsolideeritud ja konsolideerimata aruannetes, sest 2012.a. otsustasid osanikud müüa need osad maha.

Tütarettevõtet Artifex Ehitus OÜ ei kajastata 2011.a. konsolideeritud aruannetes rida- reall konsolideerituna, sest Artifex Ehitus OÜ moodustati oktoobris 2011.a. ja äriühing ei koostanud majandusaasta aruannet 2011.a. eest. Emaettevõtte konsolideerimata bilansis 2011.a. kajastati tütarettevõtet Artifex Ehitus OÜ kasutades soetusmaksumuse meetodit.

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11990164	Odav Raha OÜ	Eesti	finantsteenuste osutamine	50	50
10934761	Alternord OÜ	Eesti	kütuste hulgimüük	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Odav Raha OÜ	8 548		125 872	134 420
Alternord OÜ	218 311		114	218 425
Kokku	226 859		125 986	352 845

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud ja konsolideerimata aruannetes kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasest väärtusest ning hiljem korrigeeritakse investeeringu väärtust proportsionaalselt osalusega sidus- või ühisettevõtte kasumis/kahjumis.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	49 088	1 927 700	1 976 788
Akumuleeritud kulum	0	-159 444	-159 444
Jääkmaksumus	49 088	1 768 256	1 817 344
Ostud ja parendused		3 638	3 638
Müügid		-542 184	-542 184
Amortisatsioonikulu		-27 129	-27 129
Ümberklassifitseerimis		246 582	246 582
31.12.2011			
Soetusmaksumus	49 088	1 505 858	1 554 946
Akumuleeritud kulum	0	-56 695	-56 695
Jääkmaksumus	49 088	1 449 163	1 498 251
Müügid		-23 524	-23 524
Amortisatsioonikulu		-24 824	-24 824
Muud muutused		6 843	6 843
31.12.2012			
Soetusmaksumus	49 088	1 639 193	1 688 281
Akumuleeritud kulum	0	-231 535	-231 535
Jääkmaksumus	49 088	1 407 658	1 456 746

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	60 141	48 391
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 885	-7 192
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	50 000	354 497

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Eestis ja Leedus asuvad korteriomandid, mis on soetatud / ehitatud väärtuse kasvu eesmärgil ja ajutiselt osaliselt välja renditud kasutusrendi tingimustel. Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist. See tähendab, et kinnisvarainvesteering kajastatakse analoogselt materiaalse põhivara soetusmaksumusega, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Kinnisvarainvesteering amortiseeritakse lineaarse meetodi alusel 2%-10% aastas.

Lisa 11 Materiaalne põhivara (eurodes)

		Masinad ja seadmed	Kokku
	Transpordi- vahendid		
31.12.2010			
Soetusmaksumus	35 151	35 151	35 151
Akumuleeritud kulum	-20 994	-20 994	-20 994
Jääkmaksumus	14 157	14 157	14 157
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-3 057	-3 057	-3 057
Ümberklassifitseerimised	-11 100	-11 100	-11 100
Ümberklassifitseerimine varudega	-11 100	-11 100	-11 100
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	35 955	35 955	35 955
Amortisatsioonikulu	-5 013	-5 013	-5 013
Ümberklassifitseerimised	27 840	27 840	27 840
Ümberklassifitseerimine varudega	27 840	27 840	27 840
31.12.2012			
Soetusmaksumus	65 872	65 872	65 872
Akumuleeritud kulum	-7 090	-7 090	-7 090
Jääkmaksumus	58 782	58 782	58 782

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud isikute poolt	36 000	36 000			0%-5%	EUR	2013.a.
Laenud sõltumatu isikute poolt	241 024	241 024					
Lühiajalised laenud kokku	277 024	277 024					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	598 739	9 244	589 495		3%-10%	EUR	2014.a. - 2016.a.
Laenud sõltumatute isikute poolt	1 398 411		1 398 411		0%-4,5%	EUR	2015.a.
Laenud seotud isikute poolt	879 503		879 503		1,5%-10%	EUR	2014.a.-2016.a.
Laenud osanike poolt	324 406	30 843	293 563		0%-8%	EUR	2015.a.-2017.a.
Pikaajalised laenud kokku	3 201 059	40 087	3 160 972				
Laenukohustused kokku	3 478 083	317 111	3 160 972				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud sõltumatu isikute poolt	311 739	311 739			0% - 10%	EUR	2012
Laenud seotud isikute poolt	63 298	63 298			2%	EUR	2012
Lühiajalised laenud kokku	375 037	375 037					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	697 134	37 657	659 477		4% - 10,5%	EUR	2013. - 2014.a.
Laenud sõltumatu isikute poolt	1 899 214	0	1 899 214		3% - 4,5%	EUR	2013. - 2014.a.
Laenud seotud isikute poolt	135 468	0	135 468		0%	EUR	2013.a.
Laenud osanike poolt	451 962	29 421	422 541		0%-14%	EUR	määramata
Pikaajalised laenud kokku	3 183 778	67 078	3 116 700				
Laenukohustused kokku	3 558 815	442 115	3 116 700				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2012	31.12.2011
Maa	522 892	60 612
Ehitised	574 324	2 370 368
Kokku	1 097 216	2 430 980

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	16 428	16 428		
Võlad töövõtjatele	3 549	3 549		
Maksuvõlad	558	558		
Muud võlad	418 351	418 351		
Intressivõlad	418 351	418 351		
Saadud ettemaksed	5 512	5 512		
Muud saadud ettemaksed	5 512	5 512		
Muud võlad	1 175	1 175		
Kokku võlad ja ettemaksed	445 573	445 573		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	49 021	49 021		
Võlad töövõtjatele	2 465	2 465		
Maksuvõlad	422	422		
Muud võlad	342 507	342 507		
Intressivõlad	342 507	342 507		
Saadud ettemaksed	30 620	30 620		
Tulevaste perioodide tulud	30 620	30 620		
Kokku võlad ja ettemaksed	425 035	425 035		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	213 333	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	213 333	0
Kokku müügitulu	213 333	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus ja müük	213 333	0
Kokku müügitulu	213 333	0

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	26 276	0	
Trahhid, viivised ja hüvitised	10 843	60 850	
Rendi- ja üüritulu	60 141	48 391	10
Leedus kapitaliseeritud intressid, 2010.a. vea parandus	0	246 582	
Muud	28 589	6 357	
Kokku muud äritulud	125 849	362 180	

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	11 100	9 580
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	194 840	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5 885	7 192
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	211 825	16 772

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	2 414	0
Lähetuskulud	2 968	3 311
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 054	5 609
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	19 680
Kindlustus	599	190
Raamatupidamina ja audit	2 167	1 917
Notari- ja juristiteenused	3 170	734
Leedu tüütaretevvõtte tegevuskulud	1 255	70 547
Muud	467	839
Kokku mitmesugused tegevuskulud	22 094	102 827

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	3 603	1 049
Sotsiaalmaksud	1 710	657
Kokku tööjõukulud	5 313	1 706
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	184 904
Trahvid, viivised ja hüvitised	16	7 860
Materiaalse põhivara allahindlus	0	3 057
Kokku muud ärikulud	16	195 821

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	160 667	34 681
Intressitulud	51 840	43 874
Intressitulu hoiustelt	4	29
Intressitulu laenudelt	51 836	43 845
Intressikulud	-138 293	-134 849
Intressikulu laenudelt	-138 293	-134 849
Muud finantstulud ja -kulud	-2 354	-290
Kokku finantstulud ja -kulud	71 860	-56 584

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	0	116	0	0
Sidusettevõtjad	263 193	0	176 131	63 298
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	286 438	1 348 818	350 359	1 197 986

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	177 788	0	0	0	0	0
Sidusettevõtjad	0	920	124 800	38 450	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	729	1 083	37 876	93 363	283 180	371 022
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 163	0	0	0	0	0
2011	Ostud		Müügid			
Tütarettevõtjad	66 224		0			
Sidusettevõtjad	0		26 275			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 879		13 544			

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	6 941	51 497
Finantsinvesteeringud	3 218	0
Nõuded ja ettemaksed	1 041 459	974 782
Varud	1 280 496	1 196 205
Kokku käibevara	2 332 114	2 222 484
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 344 698	1 324 831
Kinnisvarainvesteeringud	574 324	611 652
Kokku põhivara	1 919 022	1 936 483
Kokku varad	4 251 136	4 158 967
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	250 269	412 694
Võlad ja ettemaksed	436 565	395 247
Kokku lühiajalised kohustused	686 834	807 941
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 939 284	2 961 320
Kokku pikaajalised kohustused	2 939 284	2 961 320
Kokku kohustused	3 626 118	3 769 261
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	386 894	506 842
Aruandeaasta kasum (kahjum)	235 312	-119 948
Kokku omakapital	625 018	389 706
Kokku kohustused ja omakapital	4 251 136	4 158 967

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	243 333	30 000
Muud äritulud	87 681	111 622
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-208 550	-7 192
Mitmesugused tegevuskulud	-16 987	-32 280
Tööjõukulud	-2 989	-1 706
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-13 804	-13 804
Muud ärikulud	-17	-192 765
Kokku ärikasum (-kahjum)	88 667	-106 125
Finantstulud ja -kulud	146 645	-13 823
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	235 312	-119 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)	235 312	-119 948

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	88 667	-106 125
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13 804	13 804
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-26 476	184 905
Muud korrigeerimised	-160 667	0
Kokku korrigeerimised	-173 339	198 709
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	127 870	-561 909
Varude muutus	-84 291	264 517
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	34 128	-172 000
Laekunud intressid	3	29
Kokku rahavood äritegevusest	-6 962	-376 779
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	365 597
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	50 000	0
Antud laenud	-359 522	-1 138 882
Antud laenude tagasimaksed	509 296	1 174 513
Kokku rahavood investeerimistegevusest	199 774	401 228
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	402 680	824 468
Saadud laenude tagasimaksed	-579 951	-760 471
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-12 577
Makstud intressid	-60 097	-63 066
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-237 368	-11 646
Kokku rahavood	-44 556	12 803
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	51 497	38 694
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-44 556	12 803
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 941	51 497

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	506 842	509 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-119 948	-119 948
31.12.2011	2 556	256	386 894	389 706
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-220 753
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				229 359
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011				398 312
Aruandeaasta kasum (kahjum)			235 312	235 312
31.12.2012	2 556	256	622 206	625 018
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-378 920
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				352 845
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012				598 943

Äriühingus on kaks osa nimiväärtusega € 1 278 ja € 1278.

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvutamiseks lähtuti RTJ 11 nõuetest. Vastavalt RTJ 11 juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI TŠERNÕŠEV	Juhatuse liige	04.09.2013
EDUARD KIMASK	juhatuse esimees	04.09.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kinnisvarainvest osanikele

Aruanne raamatupidamisaruannete kohta

Oleme auditeerinud OÜ Kinnisvarainvest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

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 arvnaõtjate 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 alus

Osaühingu tütarettevõtte ei ole auditeeritud.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt OÜ Kinnisvarainvest finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

OÜ Kinnisvarainvest 31.12.2011 lõppenud raamatupidamise aastaaruande auditeeris teine audiitor, kes väljastas 18.06.2012 modifitseeritud audiitori aruande.

/digitaalselt allkirjastatud/

Irina Somova

Vandeaudiitori number 263

I.S.Audiitorteenuste OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216 Tallinn

04.09.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	04.09.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 957
Kokku	138 697
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	138 697
Kokku	138 697

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 957
Kokku	138 697
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	138 697
Kokku	138 697

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	213333	87.67%	Jah
Valdusfirmade tegevus	64201	30000	12.33%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eduard Kimask	37212210241	Roosikrantsi tänav 9-16, Eesti	1278 EUR
Andrei Tšernõšev	36710010319	Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6143322
Faks	+372 6143323
E-posti aadress	eduard@alg.ee
E-posti aadress	andrei@alg.ee