

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: osaühing Amer Invest**registrikood:** 10540051

**tänava/talu nimi, Narva mnt 120B
maja ja korteri number:**

linn: Tallinn**maakond:** Harju maakond

postisihnumber: 10127

telefon: +372 6093300, +372 5034864

faks: +372 6775199

e-posti aadress: igorba@me.com

veebilehe aadress: www.oruhotel.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Kasutusrent	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 13 Osakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Muud äritulud	17
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 18 Tööjõukulud	19
Lisa 19 Muud ärikulud	19
Lisa 20 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	19
Lisa 21 Intressikulud	19
Lisa 22 Seotud osapooled	19
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23

Tegevusaruanne

Osaühing Amer Invest on kahest ettevõtjast koosnev kontsern, mille emaettevõtja osaühing Amer Invest on registreeritud Eestis ja asub Tallinnas ja tütarettevõtja Rohu Arenduse OÜ on samuti registreeritud Eestis ja asub Tallinnas.

Osaühingu Amer Invest kui kontserni majandustegevus koosneb:

- Majutus-, toitlustus- ja konverentsiteenuste osutamist, lõõgastuseks sauna- ja puhkusekompleksi;
- Kinnisvara arendusest;
- Kinnisvara haldamisest.

Kontserni aruandeperioodi müügitulu kasvanud eelmisest aastast 6,92% võrra ning puhaskasum suurenenud 1,54 korda.

Osaühing Amer Invest omab Oru Hotelli ja Restorani Kadri, asukohaga Narva mnt. 120 B Tallinnas. Turusituatsiooni aastal 2013 iseloomustas hotellis pidev majutuskohtade ülemüük nädala lõppudel ja tihti ka nädala sees. Aruandeaasta oli taas turistide rohke. Tubade väljamüügi keskhind tõusis ja käibe kasv oli stabiilne ning jätkusuutlik. Hinnataseme dikteerisid endiselt kesk- ja vanalinna suurhotellid. 2013.majandusaastal oli Oru Hotelli tegevuse põhirõhk numbritubade müügil. Müügitulu juhtimine ja dünaamilise hinnastamise edasiarendamine mõjutas positiivselt müügitulu. Ülesanded aastaks 2013 on eelkõige kavandatud lähtudes vajadusest kindlustada Oru Hotelli positsiooni tugevneva konkurentsiga Tallinna hotelliturul, jätkata ettevalmistusi äritegevuse laiendamiseks ja tuntuse tõstmiseks oma sihtrühmade hulgas. Oru Hotell töötab suure efektiivsusega, pakkus taskukohast ja kvaliteetset teenust oma klientidele. Meie prioriteediks nii tänapäeval kui ka tulevikus on klientidele personaalse teenindamise pakkumine, teenindustaseme tõstmine, teenindajate koolitamine, klientide mugavus ning nende vajaduste rahuldamine ja Oru Hotelli ja Restoran Kadri teenuste tutvustamine. Samuti prioriteediks on olla nähtav ja parandada mainet. Lähiajaks püstitatud eesmärgiks on Oru Hotelli tarifitseerimine 2014.aastal taseks 3*** SUPERIOR.

Aruandeperioodil tütarettevõtte poolt on tehtud investeeringud varudeks - ehitatud kaks kortermajad müügiks. Tehtud eelkõigulepped ning sõlmitud lepingud korterite aktiivseks müügiks 2014 aastal. Esimeses kvartalis 2014 on juba müüdud 10 korterit. Seisuga 31.12.2013 osaühingu omakapital ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Juhatus ning omanik võtavad vastu kõik abinõud omakapitali taastamiseks Äriseadustiku vastavuseks. Juhatus kinnitab, et tütarettevõtte Rohu Arenduse OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Kontserni peamised finantssuhtarvud:		
	2013	2012
Müügitulu (euro)	1 085 330	1 015 089
Tulu kasv	6,92%	1,23%
Puhaskasum (euro)	379 898	247 228
Puhasrentaablus	35,00%	24,36%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,84	7,83
ROA	6,03%	4,83%
ROE	9,15%	6,56%

Emaettevõtte peamised finantssuhtarvud:		
	2013	2012
Müügitulu (euro)	1 086 020	1 445 089
Tulu kasv	-24,85%	44,11%
Puhaskasum (euro)	410 511	251 296
Puhasrentaablus	37,80%	17,39%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,77	5,37
ROA	7,62%	4,92%
ROE	9,81%	6,66%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
* Tulu kasv (%) = (müügitulu 2013 – müügitulu 2012)/ müügitulu 2012 * 100		
* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100		
* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused		
* ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100		
* ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100		

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	300 066	341 027	2
Nõuded ja ettemaksed	172 697	28 810	3
Varud	1 280 532	793 130	4
Kokku käibevara	1 753 295	1 162 967	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	30 177	30 555	6
Kinnisvarainvesteeringud	1 140 000	500 000	7
Materiaalne põhivara	3 379 328	3 423 761	8
Kokku põhivara	4 549 505	3 954 316	
Kokku varad	6 302 800	5 117 283	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 750 624	57 963	10
Võlad ja ettemaksed	328 057	90 475	11
Kokku lühiajalised kohustused	2 078 681	148 438	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	74 325	1 198 949	10
Kokku pikaajalised kohustused	74 325	1 198 949	
Kokku kohustused	2 153 006	1 347 387	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	20 000	20 000	13
Ülekurss	51 395	51 395	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 692 110	3 444 882	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	379 898	247 228	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 149 794	3 769 896	
Kokku omakapital	4 149 794	3 769 896	
Kokku kohustused ja omakapital	6 302 800	5 117 283	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 085 330	1 015 089	14
Muud äritulud	287 803	147 262	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-307 725	-313 556	16
Mitmesugused tegevuskulud	-136 652	-75 934	17
Tööjõukulud	-433 478	-368 413	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-84 374	-130 337	8
Muud ärikulud	-2 058	-4 778	19
Kokku ärikasum (-kahjum)	408 846	269 333	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	54	4 288	20
Intressikulud	-29 002	-26 393	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	379 898	247 228	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	379 898	247 228	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	379 898	247 228	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	408 846	269 333	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-201 478	-15 515	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	558	4 578	8
Kokku korrigeerimised	-200 920	-10 937	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-141 849	-13 987	
Varude muutus	-841 550	-299 334	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	237 657	4 112	
Laekunud intressid	432	3 160	
Makstud intressid	-29 077	-26 534	
Kokku rahavood äritegevusest	-566 461	-74 187	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-42 537	-75 927	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-354 148	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-42 537	-430 075	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	711 000	450 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-142 963	-90 208	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	568 037	359 792	
Kokku rahavood	-40 961	-144 470	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	341 027	485 497	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-40 961	-144 470	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	300 066	341 027	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	20 000	51 395	6 391	3 444 882	3 522 668
Aruandeaasta kasum (kahjum)				247 228	247 228
31.12.2012	20 000	51 395	6 391	3 692 110	3 769 896
Aruandeaasta kasum (kahjum)				379 898	379 898
31.12.2013	20 000	51 395	6 391	4 072 008	4 149 794

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Amer Invest 31.12.2013 lõppenud majandusaasta aruanne hõlmab nii emaettevõtjat osaühing Amer Invest kui tütarettevõtjat Rohu Arenduse OÜ. Kõik kontserni ettevõtjad kasutavad olulises osas ühtseid hindamisaluseid ja arvestuspõhimõtteid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast lähtudes. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Valdkondades, kus raamatupidamise seadus kitsendab rahvusvahelisi tavasid, on valitud raamatupidamise seadusega sätestatud arvestuspõhimõtted. Valdkondades, mida raamatupidamise seadus ei reglementeeri piisavalt, on tuginetud

Rahvusvahelistele Finantsaruandluse Standarditele (International Financial Reporting Standards). Raamatupidamise aastaaruandes on finantsnäitajad esitatud ajaloolisele soetusmaksumusele tuginedes.

Majandusaasta algas 1. jaanuar 2013 ja lõppes 31. detsember 2013. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimisel kajastatakse emaettevõtjat ja tütarettevõtjaid kui ühtset majandusüksust. Tütarettevõtjaks loetakse emaettevõtja poolt kontrollitavaid ettevõtjaid. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest ning emaettevõtja omab otseselt või kaudselt mõjuvõimu määrata investeringuobjekti finants- ja tegevuspõhimõtteid. Tütarettevõtjaid konsolideeritakse alates nende omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani (kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni).

Ema- ja tütarettevõtjate raamatupidamise aastaaruanded on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt meetodil. Kontserni aruandes on ema- ja tütarettevõtjate vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid elimineeritud.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

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

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulud jagatud varudele ettevõtte normaalsetest tootmismahtudest lähtudes. Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid

ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimisväärtust.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringud kajastatud pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud firmaväliste eksperdid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 501 euro. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 501

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50 aastat
Masinad, seadmed ja muu materiaalne põhivara	3-5 aastat

Rendid

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Tulud

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

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasned dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Seotud osapooled

Osaühing Amer Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, tegev- ja kõrgemat juhtkonda, juhtkonnaga seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	16 166	10 052
Arvelduskontod	53 585	55 878
Tähtajalised hoiused	230 315	275 097
Kokku raha	300 066	341 027

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	122 662	122 662	
Ostjatelt laekumata arved	122 662	122 662	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28 080	28 080	5
Ettemaksed	20 339	20 339	
Tulevaste perioodide kulud	20 339	20 339	
Muud lühiajalised nõuded	1 616	1 616	
Kokku nõuded ja ettemaksed	172 697	172 697	

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 487	10 487	
Ostjatelt laekumata arved	10 487	10 487	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	263	263	5
Muud nõuded	221	221	
Intressinõuded	221	221	
Ettemaksed	2 103	2 103	
Tulevaste perioodide kulud	677	677	
Muud makstud ettemaksed	1 426	1 426	
Muud lühiajalised nõuded	15 736	15 736	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 810	28 810	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	4 336	3 873
Lõpetamata toodang	0	432 099
Lõpetamata kortermajad müügiks	0	432 099
Valmistoodang	1 273 102	0
Lõpetamata kortermajad müügiks	1 273 102	0
Müügiks ostetud kaubad	3 094	3 010
Kinnistu ehitiseks	0	354 148
Kokku varud	1 280 532	793 130

Aruandeaastal kinnistu ehitiseks on ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks (vt. lisa 7).

Aruandeperioodil tütarettevõtte poolt on ehitatud kortermajad aadressil Rohu 21A ning Rohu 21B, Tallinnas. Kortrid põhiliselt on müüdud I kv.2014. Kulud ehitamiseks (s.h. kinnistu ost) moodustasid 1281426.- euro. Ehitatud kortermajad müügiks on aruandeaastal alla hinnatud kogusummas 6807.- eurot.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		99		53
Käibemaks	14 499			4 289
Üksikisiku tulumaks		9 214		7 027
Sotsiaalmaks		18 007		14 413
Kohustuslik kogumispension		846		534
Töötuskindlustusmaksed		1 488		1 455
Ettemaksukonto jääk	13 581		263	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	28 080	29 654	263	27 771

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2011	28 755	28 755
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 800	1 800
31.12.2012	30 555	30 555
Kajastatud õiglases väärtuses	30 555	30 555
		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2012	30 555	30 555
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-378	-378
31.12.2013	30 177	30 177
Kajastatud õiglases väärtuses	30 177	30 177

Võlakirjade (Index Linked Bond MiniMax Income VIII 4420) lõppkuupäev on 15.10.2015.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	0
Ostud ja parendused	354 148
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	145 852
31.12.2012	500 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	285 852
Ümberklassifitseerimised	354 148
31.12.2013	1 140 000

Kinnisvarainvesteeringu asukoht on Narva mnt 120, Tallinnas .

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2013 ja 2012 baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Lisaks informatsioon hüpoteeki kohta on toodud lisas 10.

Lisa 8 Materiaalne põhivara (eurodes)

										Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transportivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2012										
Soetusmaksumus	1 026 351	2 169 231	1 193	30 044	432 384	463 621	152 616	2 038	2 038	3 813 857
Akumuleeritud kulum		-143 802	-657	-17 293	-151 319	-169 269	-77 025	0		-390 096
Jääkmaksumus	1 026 351	2 025 429	536	12 751	281 065	294 352	75 591	2 038	2 038	3 423 761
Ostud ja parendused				808	35 171	35 979	6 558			42 537
Muud ostud ja parendused				808	35 171	35 979	6 558			42 537
Amortisatsioonikulu		-40 507	-238	-2 607	-34 502	-37 347	-6 520			-84 374
Ümberklassifitseerimised								-2 038	-2 038	-2 038
Muud ümberklassifitseerimised								-2 038	-2 038	-2 038
Muud muutused					-373	-373	-185			-558
31.12.2013										
Soetusmaksumus	1 026 351	2 169 231	1 193	30 852	466 789	498 834	157 568	0	0	3 851 984
Akumuleeritud kulum	0	-184 309	-895	-19 900	-185 428	-206 223	-82 124	0	0	-472 656
Jääkmaksumus	1 026 351	1 984 922	298	10 952	281 361	292 611	75 444	0	0	3 379 328

Aruandeaastal on mahakantud enam mitte kasutatud põhivara jääkmaksumusega 558,- euro (2012.aastal -4578,- euro)

Lisa 9 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	27 607	20 274
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	27 607	23 857
1-5 aasta jooksul	51 620	32 520

Kõikide mootorsõidukite ning valveseadmete kasutusrendilepingute alusvaluutaks on euro. Lepingud ei sea piiranguid kontserni dividendidega finantseerimispoliitikale. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Krediitdiasutused	1 680 624	1 680 624	0		6 kuu EURIBOR+1,650%	EUR	2014	
Muud isikud	959		959		0%	EUR	2015	
Laen omanikult	143 366	70 000	73 366		0%	EUR	2016	22
Pikaajalised laenud kokku	1 824 949	1 750 624	74 325					
Laenukohustused kokku	1 824 949	1 750 624	74 325					

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Krediitdiasutused	1 027 587	57 963	969 624		6 kuu EURIBOR+1,650%	EUR	2014	
Muud isikud	959		959		0%	EUR		
Laen omanikult	228 366		228 366		0%	EUR	2016	22
Pikaajalised laenud kokku	1 256 912	57 963	1 198 949					
Laenukohustused kokku	1 256 912	57 963	1 198 949					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2013	31.12.2012
Maa	2 166 351	500 000
Ehitised	1 984 922	3 051 781
Muud varad	356 232	354 148
Kokku	4 507 505	3 905 929

Hüpoteek on seotud Swedbank kasuks järgmistele kinnistutele:

- Narva mnt 120B, Tallinnas;
- Narva mnt 120, Tallinnas.

Laen pangale on tagastatud täisulatuses 31.märtsiks 2014.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	136 063	136 063			
Võlad töövõtjatele	37 332	37 332			
Maksuvõlad	29 654	29 654			5
Muud võlad	807	807			
Intressivõlad	807	807			
Saadud ettemaksed	123 960	123 960			
Muud saadud ettemaksed	123 960	123 960			
Muud lühiajalised kohustused	241	241			
Kokku võlad ja ettemaksed	328 057	328 057			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 675	17 675			
Võlad töövõtjatele	28 269	28 269			
Maksuvõlad	27 771	27 771			5
Muud võlad	882	882			
Intressivõlad	882	882			
Saadud ettemaksed	14 943	14 943			
Muud saadud ettemaksed	14 943	14 943			
Muud lühiajalised kohustused	935	935			
Kokku võlad ja ettemaksed	90 475	90 475			

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	3 244 284	2 919 981
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	862 405	776 197
Kokku tingimuslikud kohustused	4 106 689	3 696 178

Käesolevas lisas toodud ainult emaettevõtte andmed.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	20 000	20 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 085 330	1 015 089
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 085 330	1 015 089
Kokku müügitulu	1 085 330	1 015 089
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistu müük	0	41 250
Majutus teenused	580 946	512 841
Toitlustamine	449 554	395 157
Konverentsruumide müük	45 399	53 438
Muud teenused	9 431	12 403
Kokku müügitulu	1 085 330	1 015 089

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	285 852	145 852
Trahvid, viivised ja hüvitised	384	0
Muud	1 567	1 410
Kokku muud äritulud	287 803	147 262

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	-151 880	-126 841
Varude allahindlus ja mahakandmine	-6 807	0
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	-55 024
Energia	-46 479	-45 350
Elektrienergia	-25 278	-21 405
Soojusenergia	-21 201	-23 945
Alltöövõtutööd	-4 891	-3 427
Transpordikulud	-5 369	-6 982
Pesumaja teenused	-22 348	-19 472
Komisjonitasu	-25 312	-20 615
Vesi,prügivedu,turvateenused	-21 135	-15 883
Väheväärtuslikvara ja remont	-21 754	-17 787
Muud	-1 750	-2 175
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-307 725	-313 556

Täpsem informatsioon varade allahindluse kohta on toodud lisas 4.

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	-27 607	-20 274
Energia	-4 269	-5 903
Kütus	-4 269	-5 903
Mitmesugused bürookulud	-11 481	-9 713
Lähetuskulud	-1 242	-190
Koolituskulud	-8 518	-2 157
Riiklikud ja kohalikud maksud	-16 724	-5 036
Vara kindlustus ja turvateenused	-2 030	-1 826
Väheväärtuslik vara, remont ja hooldus	-22 839	-6 498
Raamatupidamine, audit, konsultatsioonid	-9 416	-3 982
Pangateenus	-10 824	-5 641
Reklaam	-20 465	-14 714
Muud	-1 237	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-136 652	-75 934

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-323 452	-275 629
Sotsiaalmaksud	-110 026	-92 784
Kokku tööjõukulud	-433 478	-368 413
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	31	29

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Annetused	-1 500	0
Kahjum põhivara mahakandmisest	-558	-4 578
Muud	0	-200
Kokku muud ärikulud	-2 058	-4 778

Lisa 20 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	-378	1 800	6
Intressitulud	432	2 488	
Intressitulu hoiustelt	432	2 488	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	54	4 288	

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-29 002	-26 393
Kokku intressikulud	-29 002	-26 393

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	720	228 366

2013	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 615	0	-85 000
2012	Saadud laenud		Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 000		-30 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	39	19 173

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	290 834	340 159
Nõuded ja ettemaksed	537 942	13 861
Varud	7 430	361 031
Kokku käibevara	836 206	715 051
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500
Finantsinvesteeringud	30 177	30 555
Nõuded ja ettemaksed	0	434 174
Kinnisvarainvesteeringud	1 140 000	500 000
Materiaalne põhivara	3 379 328	3 423 761
Kokku põhivara	4 552 005	4 390 990
Kokku varad	5 388 211	5 106 041
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	989 624	57 963
Võlad ja ettemaksed	89 787	75 165
Kokku lühiajalised kohustused	1 079 411	133 128
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	124 325	1 198 949
Kokku pikaajalised kohustused	124 325	1 198 949
Kokku kohustused	1 203 736	1 332 077
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	20 000	20 000
Ülekurss	51 395	51 395
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 696 178	3 444 882
Aruandeaasta kasum (kahjum)	410 511	251 296
Kokku omakapital	4 184 475	3 773 964
Kokku kohustused ja omakapital	5 388 211	5 106 041

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	1 086 020	1 445 089
Muud äritulud	287 803	147 262
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-300 919	-743 326
Mitmesugused tegevuskulud	-122 384	-72 162
Tööjõukulud	-433 426	-368 362
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-84 374	-130 337
Muud ärikulud	-2 058	-4 778
Kokku ärikasum (-kahjum)	430 662	273 386
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 629	4 275
Intressikulud	-21 780	-26 365
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	410 511	251 296
Aruandeaasta kasum (kahjum)	410 511	251 296

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	430 662	273 386
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-201 478	-15 515
Kasum (kahjum) põhivara müügist	558	4 578
Kokku korrigeerimised	-200 920	-10 937
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	118 484	-428 197
Varude muutus	-547	132 765
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	14 697	-11 198
Laekunud intressid	653	3 160
Makstud intressid	-21 854	-26 534
Kokku rahavood äritegevusest	341 175	-67 555
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-42 537	-430 075
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500
Antud laenud	-205 000	-5 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-247 537	-437 575
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	450 000
Saadud laenude tagasimaksed	-142 963	-90 208
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-142 963	359 792
Kokku rahavood	-49 325	-145 338
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	340 159	485 497
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-49 325	-145 338
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	290 834	340 159

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	20 000	51 395	6 391	3 444 882	3 522 668
Aruandeaasta kasum (kahjum)				251 296	251 296
31.12.2012	20 000	51 395	6 391	3 696 178	3 773 964
Aruandeaasta kasum (kahjum)				410 511	410 511
31.12.2013	20 000	51 395	6 391	4 106 689	4 184 475

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2014

osaühing Amer Invest (registrikood: 10540051) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR BERNOVSKI	Juhatuse liige	30.04.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Amer Invest osanikele

Oleme auditeerinud osaühing Amer Invest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideetitud bilanssi seisuga 31.12.2013, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud 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 arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing Amer Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud konsolideeritud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Tatjana Rõbaltšenko

Vandeaudiitori number 62
Artemisia OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 189
Liikuri 12-2
13618 Tallinn
02.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Amer Invest (registrikood: 10540051) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TATJANA RÕBALTŠENKO	Vandeaudiitor	02.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 692 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)	379 898
Kokku	4 072 008
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Kokku	50 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hotellid	55101	580946	53.49%	Jah
Restoranid jm toitlustuskohad	56101	449554	41.39%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Igor Bernovski	36205227018	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6093300
Faks	+372 6775199
Mobiiltelefon	+372 5034864
E-posti aadress	info@elai.ee
E-posti aadress	igorba@me.com
Veebilehe aadress	www.oruhotel.ee