

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013**ärinimi:** Altenberg-Reval Aktsiaselts

registrikood: 10205654

tänava/talu nimi, Rataskaevu 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10123

telefon: +372 5040500, +372 6279370

faks: +372 6279372

e-posti aadress: info@altenberg.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 8 Muud nõuded	16
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 10 Materiaalne põhivara	17
Lisa 11 Immateriaalne põhivara	17
Lisa 12 Kapitalirent	17
Lisa 13 Laenukohustused	19
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	21
Lisa 16 Tuletisinstrumendid	22
Lisa 17 Aktsiakapital	22
Lisa 18 Müügitulu	22
Lisa 19 Muud äritulud	23
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	23
Lisa 21 Tööjõukulud	23
Lisa 22 Muud ärikulud	23
Lisa 23 Seotud osapooled	24
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28

Tegevusaruanne

Altenberg Reval AS ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi Kontsern) tegevusvaldkond on seotud mitmete kinnisvara ja kinnisvaraarendusega seotud tegevustega, mida võib jagada viieks äriliiniks: kinnisvara ost-müük, välja rentimine-, haldus-, arendus- ja ehitustegevus.

Kontserni peamiseks sissetuleku allikaks on renditulu. Rendipindade rentimisel on Kontsernil prioriteediks sõlmida pikaajalised rendilepingud. Kontsern omab kokku ca 22000 m² renditavat äripinda ja ca 200 000 m² äri- ja tootmismaad.

Haldusteenust osutatakse ainult kõikidele enda Kontserni omandis olevatele hoonetele.

Ärikinnisvara arendamisel on Kontserni peamiseks eesmärgiks saada rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt, mis pakuks huvi võimalikele rentnikele.

Ehitustegevusena teostati peamiselt peatöövõtu vormis Kontserni kuuluvate hoonete ehitamiseks ja rekonstrueerimiseks. Aastatel 2014 - 2015 planeeritakse juurde ehitada ca 6000 m² uut renditavat äripinda.

2013. aasta lõpu seisuga kuulus Kontserni 6 tütarettevõtet ja 1 sidusettevõtet.

Kontserni koduturgudeks on Eesti ja Rootsi.

2013. aastal Kontserni kuuluvate ettevõtete juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

2014. aastal on Kontsernil plaanis jätkata samadel tegevusaladel.

Altenberg Reval AS konsolideeritud finantsnäitajad:

	2013	2012	
Maksevõime näitajad			
Maksevõime kordaja	0,06	0,04	
Rentaabluse suhtarvud			
Omakapitali puhasrentaablus (ROA)	9%	3%	
Varade puhasrentaablus (ROE)	3%	8%	
Käibe puhasrentaablus	68%	55%	
Maksevõime kordaja	= Käibevara / Lühiajalised kohustused		
Omakapitali puhasrentaablus (ROA)	= Puhaskasum / Keskmise omakapital x 100%		
Varade puhasrentaablus (ROE)	= Puhaskasum / Keskmise varade maht x 100%		
Käibe puhasrentaablus	= Puhaskasum / Netokäive x 100%		

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	121 867	109 860	2
Nõuded ja ettemaksed	270 957	241 044	3
Varud	1 396	1 396	
Kokku käibevara	394 220	352 300	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	220 651	220 646	7
Nõuded ja ettemaksed	3 323 781	3 219 769	3
Kinnisvarainvesteeringud	23 839 822	21 825 000	9
Materiaalne põhivara	361 475	374 024	10
Immateriaalne põhivara	5 147	0	11
Kokku põhivara	27 750 876	25 639 439	
Kokku varad	28 145 096	25 991 739	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 094 828	8 074 745	13
Võlad ja ettemaksed	1 003 882	856 332	14
Kokku lühiajalised kohustused	6 098 710	8 931 077	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 245 587	6 981 564	13
Võlad ja ettemaksed	916 208	249 400	14
Kokku pikaajalised kohustused	11 161 795	7 230 964	
Kokku kohustused	17 260 505	16 162 041	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	1 000 000	64 000	17
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 859 180	8 988 156	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 019 020	775 482	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	10 884 591	9 834 029	
Vähemusosalus	0	-4 331	
Kokku omakapital	10 884 591	9 829 698	
Kokku kohustused ja omakapital	28 145 096	25 991 739	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 501 069	1 381 101	18
Muud äritulud	1 679 792	4 723 202	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 057 428	-631 547	20
Mitmesugused tegevuskulud	-275 680	-362 136	
Tööjõukulud	-169 777	-17 579	21
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-43 983	-46 244	
Muud ärikulud	-201 443	-2 199 224	22
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 432 550	2 847 573	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-70 617	23 405	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-13 453	0	
Intressikulud	-425 623	-2 015 354	
Muud finantstulud ja -kulud	100 494	-85 880	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 023 351	769 744	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 023 351	769 744	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 019 020	775 482	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-4 331	-5 738	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 432 550	2 847 573
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	43 983	46 244
Muud korrigeerimised	-3 149 012	-4 822 901
Kokku korrigeerimised	-3 105 029	-4 776 657
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	109 798	1 820 607
Varude muutus	0	-1 396
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 683 388	-400 596
Makstud intressid	8	-481 997
Muud rahavood äritegevusest	1 851	0
Kokku rahavood äritegevusest	-3 244 210	-992 466
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 147	-39 632
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-219 881
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 953 196
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 600	-3 000
Laekunud sidusettevõtjate müügist	270	0
Antud laenud	-273 245	-163 758
Antud laenude tagasimaksed	14 723	96 626
Laekunud intressid	0	62 885
Muud laekumised investeerimistegevusest	6 762	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-259 237	1 686 436
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 379 441	4 872 024
Saadud laenude tagasimaksed	-388 505	-5 455 109
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-6 217
Makstud intressid	-475 751	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	88
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 515 185	-589 214
Kokku rahavood	11 738	104 756
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	109 860	23 146
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 738	104 756
Valuutakursside muutuste mõju	269	-18 042
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	121 867	109 860

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 023 351	769 744
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	1 023 351	769 744
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	1 019 020	775 482
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	-4 331	-5 738

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2011	63 912	6 391	-206	8 988 156	1 407	9 059 660
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	63 912	6 391	-206	8 988 156	1 407	9 059 660
Aruandeaasta kasum (kahjum)				775 482	-5 738	769 744
Muutused muudest omanike sissemaksetest	88					88
Muud muutused omakapitalis			206			206
31.12.2012	64 000	6 391	0	9 763 638	-4 331	9 829 698
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	64 000	6 391		9 763 638	-4 331	9 829 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 019 020	4 331	1 023 351
Emiteeritud aktsiakapital	936 000			-936 000		0
Muud muutused omakapitalis				31 542		31 542
31.12.2013	1 000 000	6 391		9 878 200		10 884 591

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ALTENBERG-REVAL AS 2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vastavalt nõukogu otsusele 2013 aastast otsustati, et muudetakse kinnisvarainvesteeringute kajastamise meetodit. Alates 2012 aastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuse meetodi asemel õiglases väärtuses.

Finantsinvesteeringud tütarettevõtetesse on emettevõtte eraldi finantsaruandes kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse hindamise teostas ettevõtte juhtkond.

Konsolideeritud aruande koostamine

2013. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad ALTENBERG-REVAL AS (emettevõtte) ning järgmiste tütarettevõtete finantsnäitajad:

Novacross OÜ (100%)
Arrant i Mora HB (100%)
Immaculate OÜ (100%)
Suurlinna AS (100%)
Aptitude Invest OÜ (100%)
ARAS Ehitus Service OÜ (100%)

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

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emettevõtte 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 (miinus vajadusel allahindlused).

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 üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning mittemonetaarsed finantsvarad- ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad

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

(a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa Keskpanka kursi alusel;

(b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber nende tekkimise päeva kursiga [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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaeettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaeettevõtte 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 (kaasaarvatud 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. Emaettevõtte aruandes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtetesse õiglase väärtuse meetodil.

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 sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algelt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes 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.

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

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks)

hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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.

Vastavalt nõukogu otsusele 2013 aastast otsustati, et muudetakse kinnisvarainvesteeringute kajastamise meetodit, mis rakendub 2012 aasta aruandes. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses, mille aluseks on hindamisaktid. Kõiki muutuseid õiglasel väärtuses kajastatakse aruandeaasta kasumi/kahjumina kasumiaruandes.

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Muud masinad ja seadmed 15-20%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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 õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või 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.

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

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul (pikaajalised ehituslepingud), siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	121 867	109 860

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	70 883	70 883		
Ostjatelt laekumata arved	70 883	70 883		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	69 259	69 259		4
Muud nõuded	3 206 596	130 815	3 075 781	3,8
Laenunõuded	3 102 584	130 815	2 971 769	
Intressinõuded	104 012		104 012	
Nõue seotud osapoolte vastu	248 000		248 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 594 738	270 957	3 323 781	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	113 155	113 155		
Ostjatelt laekumata arved	113 155	113 155		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	174	174		4
Muud nõuded	3 099 484	127 715	2 971 769	3,8
Laenunõuded	3 026 204	54 435	2 971 769	
Viitlaekumised	73 280	73 280		
Nõue seotud osapoolte vastu	248 000		248 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 460 813	241 044	3 219 769	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		312	11	346
Käibemaks	69 199	710	163	31 425
Üksikisiku tulumaks		16 463		2 275
Sotsiaalmaks		35 464		4 978
Kohustuslik kogumispension		773		261
Töötuskindlustusmaksed		2 539		547
Maamaks				3 286
Intress	33	5 361		4 682
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		3 238		106
Ettemaksukonto jääk	27			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	69 259	64 860	174	47 906

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10569267	Suurlinna AS	Eesti	kinnisvara rent	100	100
12394961	Aptitude Invest OÜ	Eesti	kinnisvara rent	100	100
11124320	Immaculate OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	100	100
11534420	Novacross OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	100	100
12406003	ARAS Ehitus Service OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
969705-2422	Arrant i Mora HB	Rootsi	kinnisvara arendus	75	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2013
Suurlinna AS	2 332 733			-151 345	2 181 388
Aptitude Invest OÜ	3 000			497 000	500 000
Immaculate OÜ	2 556				2 556
Novacross OÜ	2 556			397 444	400 000
ARAS Ehitus Service OÜ		2 600			2 600
Arrant i Mora HB	11			99 989	100 000
Agency House OÜ	4 000		-4 000		0
Harbinger Properties OÜ	1 918		-1 918		0
Magda Invest OÜ	2 556		-2 556		0
Mafam Invest OÜ	2 556		-2 556		0
Kokku	2 351 886	2 600	-11 030	843 088	3 186 544

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Arrant i Mora HB	25	30.06.2013	0
ARAS Ehitus Service OÜ	100	16.01.2013	2 600

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Agency House OÜ	100	4 000	-9 208
Harbinger Properties OÜ	75	1 918	0
Magda Invest OÜ	100	2 556	-61 401
Mafam Invest OÜ	100	2 556	-8

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
556746-1081	Gaudy AB	Rootsi		50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	31.12.2013
Gaudy AB	240 181	240 181
Kokku	240 181	240 181

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2011	216 965	3 681	220 646
31.12.2012	216 965	3 681	220 646
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2012	216 965	3 681	220 646
Muud		5	5
31.12.2013	216 965	3 686	220 651

Lisa 8 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	3 102 584	130 815	2 971 769		3,5%
Intressinõuded	104 012		104 012		
Kokku muud nõuded	3 206 596	130 815	3 075 781		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	3 026 204	54 435	2 971 769		3,5%
Viitlaekumised	73 280	73 280			
Kokku muud nõuded	3 099 484	127 715	2 971 769		

Laen koos intressidega koosneb 3075781 ja on antud seotud ettevõttele Osaühing Letona Properties, millest Altenberg-Reval AS on 9% osalus.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	21 825 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 588 396
Muud muutused	426 426
31.12.2013	23 839 822

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 177 464	1 217 152
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-472 258	-631 547
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	3 000 000

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	298 080	282 575	580 655
Akumuleeritud kulum	-206 631	0	-206 631
Jääkmaksumus	91 449	282 575	374 024
Ostud ja parendused	16 093		16 093
Amortisatsioonikulu	-28 642		-28 642
31.12.2013			
Soetusmaksumus	314 173	282 575	596 748
Akumuleeritud kulum	-235 273	0	-235 273
Jääkmaksumus	78 900	282 575	361 475

Lisa 11 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	5 147	5 147
31.12.2013		
Soetusmaksumus	5 147	5 147
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	5 147	5 147

Lisa 12 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	1 154	1 154			6,8%	EUR	2014
Kapitalirendikohustused kokku	1 154	1 154					

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	7 807	6 075	1 732		6,8%	EUR	2014
Kapitalirendikohustused kokku	7 807	6 075	1 732				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	22 363	39 018
Kokku	22 363	39 018

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muud laenud	127 825	127 825			0-31%	EUR	2014	
Muud laenud	250 000	250 000			10%	EUR	2014	
Krediitkaart	10 524	10 524				EUR	2014	
Muud laenud	300 000	300 000			10,7%	EUR	2014	
DnB Nord Pank	462 708	462 708			3,95% + Euribor	EUR	2014	
Muud laenud	84 075	84 075				EUR	2014	
Muud laenud	1 823	1 823				EUR	2014	
Lühiajalised laenud kokku	1 236 955	1 236 955						
Lühiajalised võlakirjad								
Võlakirjad	650 640	650 640			2,9%	EUR	2014	
Lühiajalised võlakirjad kokku	650 640	650 640						
Pikaajalised laenud								
DnB Nord Pank	2 239 155	56 457	2 182 698		3,95%+Euribor	EUR	2029	
DnB Nord Pank	267 166	16 125	251 041		4,03%	EUR	2017	
DnB Nord Pank	293 272	293 272				EUR	2016	
Nordea Pank	4 277 184	110 197	4 166 987		3,8%+Euribor	EUR	2017	
Swedbank AB	206 742	206 742			7,35%	SEK	2014	
Nordea Pank	3 699 792	231 144	3 468 648		3,1%+Euribor	EUR	2016	
Muud laenud	2 292 142	2 292 142			9,15%	EUR	2014	
Pikaajalised laenud kokku	13 275 453	3 206 079	10 069 374					
Kapitalirendikohustused kokku	1 154	1 154						
Muud laenukohustused								
Tuletisinstrument	176 213		176 213		1,89%+3kuu Euribor		2018	16
Muud laenukohustused kokku	176 213		176 213					
Laenukohustused kokku	15 340 415	5 094 828	10 245 587					

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	127 825	127 825			0-31%	EUR	2013	
DnB Nord Bank	339 262	339 262			3,5% + Euribor	EUR	2013	
Swedbank	3 007 687	3 007 687			3,25% + Euribor	EUR	2013	
Muud laenud	3 095 540	3 095 540			9,15%	EUR + SEK	2013	
Muud laenud	315 717	315 717			5%	EUR	2013	
Dnb Nord Bank	577 134	577 134			3,5% + Euribor	EUR	2013	
Muud laenud	300 000	300 000			10%	EUR	2013	
Muud laenud	9 821	9 821				EUR	2013	
Swedbank AB	164 798	164 798			7,5%	SEK	2013	
Lühiajalised laenud kokku	7 937 784	7 937 784						
Pikaajalised laenud								
DnB Nord Bank	1 717 996	0	1 717 996		2,5% + euribor	EUR	2016	
DnB Nord Bank	284 567	17 266	267 301		2,5% + euribor	EUR	2016	
Swedbank AS	4 390 000	113 620	4 276 380		3,8% + euribor	EUR	2017	
Muud laenud	67 515		67 515			SEK	2014	
Pikaajalised laenud kokku	6 460 078	130 886	6 329 192					
Pikaajalised võlakirjad								
Võlakirjad	650 640		650 640		2,9%	EUR	2013	
Pikaajalised võlakirjad kokku	650 640		650 640					
Kapitalirendikohustused kokku	7 807	6 075	1 732					
Laenukohustused kokku	15 056 309	8 074 745	6 981 564					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	3 337 575	3 050 000
Ehitised	20 502 247	18 775 000
Kokku	23 839 822	21 825 000

Swedbank AS-i kasuks on seatud hüpoteegid erinevate kinnistutele kokku summas 10,2 miljonit eur.
DnB NORD AB kasuks on seatud hüpoteegid erinevatele kinnistutele kokku summas 6,7 miljonit eur.
Muudele laenude kasuks on seatud hüpoteegid erinevate kinnistutele kokku summas 4,65 miljonit eur.

Lühiajaliste pangalaenude tähtaeg on 2013. aastal ning ettevõtte juhtkonna eesmärk on need laenud refinantseerida. Täna on võetud pankadelt mitmeid indikatiivseid pakkumisi ning juhtkonna hinnangul ei teki vähemalt samadel tingimustel laenulepingute pikendamise takistusi.

Seoses muu lühiajalise laenuga summas 3,095 milj.euri peab juhtkond laenuandjaga läbirääkimisi laenu pikendamiseks. Juhtkonna hinnangul on võimalik antud laenu ka alternatiivina osaliselt refinantseerida või müüa ettevõtte vara.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	668 679	668 679		
Võlad töövõtjatele	1 571	1 571		
Maksuvõlad	64 860	64 860		
Muud võlad	1 058 575	142 367	916 208	
Intressivõlad	982 681	66 473	916 208	
Muud viitvõlad	75 894	75 894		
Saadud ettemaksed	126 405	126 405		
Muud saadud ettemaksed	126 405	126 405		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 920 090	1 003 882	916 208	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	359 800	359 800		
Maksuvõlad	47 906	47 906		
Muud võlad	159 987	159 987		
Intressivõlad	84 987	84 987		
Muud viitvõlad	75 000	75 000		
Saadud ettemaksed	288 639	288 639		
Tuletisinstrumendid	249 400		249 400	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 105 732	856 332	249 400	

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	7 803 778	7 713 274
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 074 422	2 050 364
Kokku tingimuslikud kohustused	9 878 200	9 763 638

Altenberg Reval AS-l on käesoleval hetkel pooleliolev kohtuasi, mis võib tuua võimaliku kohustuse summas 34tuhat eur. 2012 aasta algul tegi Harju Maakohus otsuse võlg välja mõista Altenberg Reval AS-lt, mis tühistati 2012 aasta lõpus Tallinna Ringkonna kohtu poolt ning saadeti uuele läbivaatamisele Harju Maakohustusse.

Juhtkonna hinnang on, et Altenberg Reval AS-i vastu esitatud nõuded on alusetud ning realiseerumise tõenäosus on väike.

Lisa 16 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Swap	176 213	249 400
Tuletisinstrumendid kokku	176 213	249 400

Suurlinna AS on sõlminud intressimäära SWAPi lepingu Swedbank AS-ga, lepingu alussumma seisuga 31.12.2013.a. on 4 300 000 eurot ja tähtaeg juuli 2018.

Intressimäära SWAP'i väärtus on iga hetk muutuv suurus ja sõltub Euribori liikumisest. Kui Euribor ületab fikseeritud intressimäära, siis on intressimäära SWAP'il positiivne väärtus.

Lisa 17 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	1 000 000	64 000
Aktsiate arv (tk)	100 000	1 000
Aktsiate nimiväärtus	10	64

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 501 069	1 381 101
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 501 069	1 381 101
Kokku müügitulu	1 501 069	1 381 101
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rendi- ja haldustulu	1 484 000	1 302 501
Muud	17 069	78 600
Kokku müügitulu	1 501 069	1 381 101

Lisa 19 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	520 998	
Kasum materiaalse põhivara müügist	15 341	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 588 396	4 095 629	9
Kasum valuutakursi muutustest	5 983	0	
Muud	70 072	106 575	
Kokku muud äritulud	1 679 792	4 723 202	

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Otsesed kinnisvarahaldusega seotud kulud	472 258	631 547
Ehituskulud	585 170	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 057 428	631 547

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	126 736	13 080
Sotsiaalmaksud	43 041	4 499
Kokku tööjõukulud	169 777	17 579
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	1

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum valuutakursi muutustest	5 563	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	30 106	2 141 336
Mahakandmised	117 136	0
Muud	48 638	57 888
Kokku muud ärikulud	201 443	2 199 224

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	326 488	250 120
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 075 781	2 971 769

2013	Antud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	78 488
2012	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	248 000

Laen koos intressidega koosneb 3075781 EUR ja on antud seotud ettevõttele Osaühing Letona Properties, millest Altenberg-Reval AS on 9% osalus. 2012 aastal on arvestatud intress summas 164192 EUR ja 2013 aastal arvestati 104012 EUR.

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	91 524	94 130
Nõuded ja ettemaksed	5 295 808	1 505 672
Varud	1 396	1 396
Kokku käibevara	5 388 728	1 601 198
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	3 430 411	2 703 521
Nõuded ja ettemaksed	3 323 781	3 219 769
Kinnisvarainvesteeringud	6 587 919	12 475 000
Materiaalne põhivara	321 030	374 024
Immateriaalne põhivara	5 147	0
Kokku põhivara	13 668 288	18 772 314
Kokku varad	19 057 016	20 373 512
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	3 863 035	6 919 192
Võlad ja ettemaksed	905 248	1 038 344
Kokku lühiajalised kohustused	4 768 283	7 957 536
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 433 739	2 637 669
Võlad ja ettemaksed	916 208	249 400
Kokku pikaajalised kohustused	3 349 947	2 887 069
Kokku kohustused	8 118 230	10 844 605
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 000 000	64 000
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 522 516	9 176 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 409 879	282 477
Kokku omakapital	10 938 786	9 528 907
Kokku kohustused ja omakapital	19 057 016	20 373 512

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	1 166 805	1 029 425
Muud äritulud	1 966 524	3 568 280
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 218 556	-741 053
Mitmesugused tegevuskulud	-210 806	-294 787
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-42 588	-46 244
Muud ärikulud	-157 549	-2 173 492
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 503 830	1 342 129
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-151 340	0
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-13 453	0
Intressikulud	-29 645	0
Muud finantstulud ja -kulud	100 487	-1 059 652
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 409 879	282 477
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 409 879	282 477

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 503 830	1 342 129
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	42 588	46 244
Muud korrigeerimised	-1 707 352	-1 597 728
Kokku korrigeerimised	-1 664 764	-1 551 484
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 823 915	-143 976
Varude muutus	0	-1 396
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 537 892	-78 174
Makstud intressid	0	-224 938
Kokku rahavood äritegevusest	-3 522 741	-657 839
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 147	-39 632
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	26 500	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-219 881
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 628 000	1 953 196
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 600	-3 000
Antud laenud	-362 084	-347 855
Antud laenude tagasimaksed	100 595	300 000
Laekunud intressid	0	62 885
Muud laekumised investeerimistegevusest	6 762	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 392 026	1 705 713
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	658 296	152 140
Saadud laenude tagasimaksed	-230 956	-1 098 740
Makstud intressid	-299 231	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	88
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	128 109	-946 512
Kokku rahavood	-2 606	101 362
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	94 130	10 810
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 606	101 362
Valuutakursside muutuste mõju	0	-18 042
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	91 524	94 130

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	63 912	6 391	9 176 039	9 246 342
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	63 912	6 391	9 176 039	9 246 342
Aruandeaasta kasum (kahjum)			282 477	282 477
Muutused muudest omanike sissemaksetest	88			88
31.12.2012	64 000	6 391	9 458 516	9 528 907
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-2 699 467
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				3 057 366
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012				9 886 806
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 409 879	1 409 879
Emiteeritud aktsiakapital	936 000		-936 000	0
31.12.2013	1 000 000	6 391	9 932 395	10 938 786
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-3 426 725
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				3 372 530
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013				10 884 591

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2014

Altenberg-Reval Aktsiaselts (registrikood: 10205654) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
CLAES MAGNUS ÅKERBORG	Juhatuse liige	12.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Altenberg-Reval Aktsiaselts aktsionäridele

Oleme auditeerinud Altenberg-Reval Aktsiaselts raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Altenberg-Reval Aktsiaselts finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

12.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Altenberg-Reval Aktsiaselts (registrikood: 10205654) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	12.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 859 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 019 020
Kokku	9 878 200
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	93 609
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 784 591
Kokku	9 878 200

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 859 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 019 020
Kokku	9 878 200
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	93 609
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 784 591
Kokku	9 878 200

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1166805	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6279370
Faks	+372 6279372
Mobiiltelefon	+372 5040500
E-posti aadress	info@altenberg.ee