

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Tarbus Kinnisvara

registrikood: 10983707

tänava/talu nimi, Ringtee 25

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50105

telefon: +372 6310000

e-posti aadress: info@go.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	15
Lisa 8 Laenukohustused	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Osakapital	17
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 14 Tööjõukulud	19
Lisa 15 Muud ärikulud	19
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 17 Seotud osapooled	19
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	20

Tegevusaruanne

Aruandeaastal jätkas OÜ Tarbus Kinnisvara rendi- ja haldusteenuse osutamist. Klientide paremaks teenindamiseks rajati Kuressaarde ankkurentniku AS GoBus tarbeks uus kaasaegne remondibaas, korrastati ja kaasajastati tehnilise ülevaatuse punkt. Pärnu ja Rakvere remondibaasides investeeriti küttekulude kokkuhoiuks taaskasutataval toormel (pellet) töötavad katlamajad. Haapsalu baasis rajati töökoja juurde kontorikompleks, et AS GoBus saaks paikneda mugavalt ühes kohas. Ettevõtte töökorraldus reorganiseeriti, mille tulemusena jäi aruandeaasta lõpuks tööle 14 inimest.

2014 aasta põhieesmärk on muutuda haldusteenuse ettevõttest kinnisvara ettevõtteks ja pakkuda rendipindasid üha rohkem välisrentnikele. Suurematest investeeringutest planeeritakse ellu viia Rakvere seisuplatsi väljaehitamine ning Tartu büroohoone järkjärguline rekonstrueerimine ja büroohoone ette parkla rajamine.

Majandusnäitajad 2013 ja 2012 majandusaastal (eurodes):

	2013	2012	muutus
Müügitulu	1 732 644	1 656 632	5%
Ärikasum	792 279	195 129	306%
Netokasum	51 641	195 129	-74%
Bilansimaht	12 812 406	12 690 765	1%
Töötajate arv (keskmine)	21	18	17%

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/l.a. kohustused)	0,057	0,114
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,024	0,010
Omakapital võlakohustustest (omakapital/(l.a. võlad + p.a. võlad))	0,025	0,010
Tulukuse näitajad:		
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	0,457	0,118
Varade tulukus ((müügitulu+muud äritulud)/aasta keskmised koguvamad)	0,168	0,133

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	33 869	10 613	2
Nõuded ja ettemaksed	165 983	443 543	3,4
Varud	4 806	4 806	
Kokku käibevara	204 658	458 962	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 085 825	2 088 381	5
Kinnisvarainvesteeringud	10 501 410	10 101 410	6
Materiaalne põhivara	20 513	42 012	7
Kokku põhivara	12 607 748	12 231 803	
Kokku varad	12 812 406	12 690 765	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 889 562	2 032 507	8
Võlad ja ettemaksed	696 908	2 002 923	4,9
Kokku lühiajalised kohustused	3 586 470	4 035 430	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 917 125	8 523 918	8
Kokku pikaajalised kohustused	8 917 125	8 523 918	
Kokku kohustused	12 503 595	12 559 348	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 556	10
Ülekurss	136 619	10 865	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	117 740	-77 389	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 641	195 129	
Kokku omakapital	308 811	131 417	
Kokku kohustused ja omakapital	12 812 406	12 690 765	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 732 644	1 656 632	11
Muud äritulud	18 468	26 633	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-553 263	-363 313	12
Mitmesugused tegevuskulud	-130 527	-475 963	13
Tööjõukulud	-197 346	-203 355	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-10 903	-14 325	7
Muud ärikulud	-66 794	-14 198	15
Kokku ärikasum (-kahjum)	792 279	612 111	
Muud finantstulud ja -kulud	-740 638	-416 982	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	51 641	195 129	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 641	195 129	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	792 279	612 111	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 903	14 325	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	574	7
Muud korrigeerimised	66 378	0	
Kokku korrigeerimised	77 281	14 899	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	277 560	-188 904	3
Varude muutus	0	-4 806	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 026	108 934	9
Makstud intressid	-2 123 451	-114 426	
Muud rahavood äritegevusest	0	2 578	
Kokku rahavood äritegevusest	-966 305	430 386	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-2 726	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	6 902	0	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-466 378	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 600	5
Laekunud tütarettevõtjate müügist	70 000	0	5
Laekunud intressid	3 022	1 334	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	126 965	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-386 454	122 973	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	231 120	100 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	0	-384 133	8
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 019 141	-257 336	8
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-4 881	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	125 754	0	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 376 015	-546 350	
Kokku rahavood	23 256	7 009	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 613	3 604	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	23 256	7 009	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	33 869	10 613	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	4 092 130	256	-210 629	3 884 313
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 556	4 092 130	256	-210 629	3 884 313
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	195 129	195 129
Muud muutused omakapitalis	0	-4 081 265	0	133 240	-3 948 025
31.12.2012	2 556	10 865	256	117 740	131 417
Aruandeaasta kasum (kahjum)				51 641	51 641
Muutused muudest omanike sissemaksetest		125 754			125 754
Muud muutused omakapitalis	-1				-1
31.12.2013	2 555	136 619	256	169 381	308 811

Täiendav informatsioon on lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tarbus Kinnisvara OÜ 2013. aasta 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. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. OÜ Tarbus Kinnisvara ei ole koostanud konsolideeritud aruannet lähtudes Raamatupidamise seaduse paragrahvis 29 toodust, kuna ta kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 1. jaanuarist 2013 on jõustunud uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuaril 2013 alanud majandusaastast. Uute juhendite rakendamine ei põhjutanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust. Vastavalt uutele Raamatupidamise Toimkonna juhenditele on muudetud informatsiooni esitusviisi ning aruande lisades avalikustatavat informatsiooni. Eelmise perioodi võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitusviisi ja avalikustamise nõuetega.

2013. aastal esitab Tarbus kinnisvara OÜ konsolideerimata aruande. Tarbus Kinnisvara OÜ tütarettevõtteid konsolideerib Tarbus Kinnisvara OÜ emaettevõtte GoGroup AS.

Ettevõtte võttis 2013. aastal kasutusele kasumiaruande skeemi 1, kuna selle liigendus annab juhtkonna hinnangul parema ülevaate ettevõtte majandustegevuse tulemuse kujunemisest, võttes arvesse antud tegevusvaldkonna praktikat.

Varasemalt kasutati kasumiaruande skeemi 2. Üleminekul ühelt kasumiaruande skeemilt teisele on tagasiulatuvalt korrigeeritud eelmise perioodi võrreldavaid andmeid. Sellest tulenevalt on 2012 aasta kasumiaruandes kulud liigendatud ümber lähtudes kulude olemusest, mitte nende funktsioonist. Nimetatud muutuse tulemusena muutus üksnes kulude liigendus.

Raha

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

Panga kontodel olevate (EUR) rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on asutatud kontsernikontod, mille moodustavad GoGroup AS kontserni kuuluvate ettevõtete ning mitmete kontserni mittekuuluvate ettevõtete pangakontodel olevad rahalised vahendid. Kontsernikontode haldaja SEB Pangas on GoGroup AS, Danske Bank AS Eesti filiaalis Go Group AS ja Swedbank AS First Telecom Trading OÜ. Kontsernikonto haldaja poolt kehtestatud liimiite piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada arvelduskrediiti kontsernikontolt, juhul kui seal on olemas vabad vahendid. Sellest tulenevalt saab iga osapool kasutada oma arvelduskonto vahendeid ainult siis, kui kontsernikonto jääb seda võimaldab. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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. Emaettevõtja aruandes kajastatakse tütarettevõtjaid soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus 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 vähendamisena.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest, transpordi- ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse FIFO meetodit.

Varud on finantsseisundi aruandes hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto- realiseerimisväärtus.

Netorealiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real Varud sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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 õiglase väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja või ettevõtte juhtkonna poolt määratud turuhinnal, kasutades kas diskonteeritud rahavoogude meetodit või võrdlevaid turuhindasid.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes muudes ärituludes/ärikuludes. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest). Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 2 – 8 % aastas
- Muud masinad ja seadmed 7 – 40 % aastas
- Muu inventar ja IT seadmed 10 – 40 % aastas

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: õiglase väärtus miinus müügikulutused või vara kasutusväärtus) on väiksem tema

bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte 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. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab

rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni–perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

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. 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

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 kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 21/79 väljamakstavalt netosummalt. 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.
2. Emaettevõtte
3. Olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele) ja

nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

4. Tütarettevõtted.

5. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (nt emasettevõtte ülejäänud tütarettevõtted)

6. Sidusettevõtted.

Kontroll või oluline mõju kaasneb üldjuhul kas osalusega ettevõtte kapitalis või kuulumisega juhtorganitesse

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	2 035	10 071
Raha teel	31 759	0
Arveldusarved	75	542
Kokku raha	33 869	10 613

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	120 632	120 632	0	0
Ostjatelt laekumata arved	125 423	125 423	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 791	-4 791	0	0
Muud nõuded	19 668	19 668	0	0
Laenunõuded	9 588	9 588	0	0
Intressinõuded	10 080	10 080	0	0
Ettemaksed	25 683	25 683	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	165 983	165 983	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	157 100	157 100	0	0
Ostjatelt laekumata arved	161 771	161 771	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 671	-4 671	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 985	2 985	0	0
Muud nõuded	279 897	279 897	0	0
Laenunõuded	9 588	9 588	0	0
Intressinõuded	4 024	4 024	0	0
Viitlaekumised	266 285	266 285	0	0
Ettemaksed	3 561	3 561	0	0
Tulevaste perioodide kulud	3 561	3 561	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	443 543	443 543	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0	10
Käibemaks	-6 037	2 831	0
Üksikisiku tulumaks	4 355	0	4 129
Erisoodustuse tulumaks		0	0
Sotsiaalmaks	8 861	0	8 707
Kohustuslik kogumispension	298	0	305
Töötuskindlustusmaksed	568	0	779
Ettemaksukonto jääk		154	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 045	2 985	13 930

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
12145882	Eesti Bussijaamad OÜ	Eesti	Muud maismaaveondust	100	100
11981656	BalticBus OÜ	Eesti	Sõitjate asulasisene ja	100	100
11379557	GoCarInspection OÜ	Eesti	Autode tehniline ülevaatus	100	0
11379570	Scanvo Estonia OÜ	Eesti	Autopesu jms teenindus	100	100
11320860	GoTaksopark OÜ	Eesti	Taksovedu	75	75
11981455	Linnabuss OÜ	Eesti	Sõitjate asulasisene ja	100	100
11108522	Go Oil AS	Eesti	Mootorikütuse jaemüük, sh	100	100
11980906	Rahvaveod OÜ	Eesti	Sõitjate muu mujal	100	100
11980823	Tarbus OÜ	Eesti	Sõitjate muu kohalik	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Müük	31.12.2013
Eesti Bussijaamad OÜ	14 782		14 782
Balticbus OÜ	2 556		2 556
GoCarInspection OÜ	2 557	-2 557	0
Scanvo Estonia OÜ	2 557		2 557
GoTaksopark OÜ	172 566		172 566
Linnabuss OÜ	2 557		2 557
GoOil AS	1 410 694		1 410 694
Rahvaveod OÜ	2 556		2 556
Tarbus OÜ	477 557		477 557
Kokku	2 088 382	-2 557	2 085 825

Müüdud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinnas	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
GoCarInspection OÜ	100	70 000	67 443

2013 toimunud tehingud:

29.04.2013 müüs Tarbus Kinnisvara GoCarInspection OÜ osaluse ja sai selle tehingu tulemusena kasumit 67 443 eurot.

2012 toimunud tehingud:

20.12.2012 omandas Go Grop AS 100% Go Bus AS aktsiatest. Selle tehingu tulemusena sai Tarbus Kinnisvara kasumit netosummas 697 133 eur: Tarbus Kinnisvara OÜ omakapitalis vähendati aaziot summas 4 081 255 eur. (kasum osaluse müügist) ja kahjum osaluse mahakandmisest summas - 3 384 122 eur. (lisa 21)

29.06.2012 ühinesid Tarbus Kinnisvara OÜ ja Tartu Bussijaam OÜ.

Tarbus Kinnisvara OÜ tütarettevõtteid konsolideerib Tarbus Kinnisvara OÜ emaettevõtte GoGroup AS.

Tarbus OÜ kohta oleme läbi viinud kaetava väärtuse testi, mille tulemusel ei tuvastanud vajadust väärtuse allahindamiseks.

Tütarettevõtte aktsiad ja osad kajastuvad bilansis real: Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	10 101 410
31.12.2012	10 101 410
Ostud ja parendused	466 378
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-66 378
31.12.2013	10 501 410

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 732 644	1 656 632
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	892 038	952 624

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 9).

Tarbus Kinnisvara OÜ omab 31.12.2013 seisuga kinnisvarainvesteeringutena renditulu ja väärtuse kasvu eesmärgil hoitavaid kinnistuid: Ringtee 19,21,25, 25A ja Jalaka 81 Tartus, Mai 6,Mere tn.7 , Ringi tn.3 Pärnus, Pihla tee 20, Kaare 2 Kuressaares,Aia 16 Rakveres, Kõrgessaare mnt45 E Kärldas, Tulbi tn2, Tulbi põik 4 Haapsalus, kinnistu Harku vallas Tabasalus Vasara tn, kinnistud Pärnu maakonnas Sauga vallas Kilksamaa külas.

Tarbus Kinnisvara kajastab kõiki kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Juhtkonna hinnang õiglase väärtuse osas tugineb juhtkonna eksperdi poolt koostatud hindamismudelitel rahavoogude hinnatava kinnisvara osas ja turuväärtuste analüüsile võrreldavate tehingute andmetel hinnatava kinnisvara osas. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud kinnisvara parimast kasutusest või juhul, kus see ei ole selge,praegusest kasutusest. Hinnangud lähtuvad turul toimunud võrreldavatest tehingutest või baseeruvad diskonteeritud rahavoogude mudelil. Kinnisvara hindamismudelid põhinevad hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatuse pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seega võttes arvesse, et hinnangu tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda,on tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muutuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel.

Renditulu ja/või väärtuse kasvu eesmärgil hoitavate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati järgmisi meetodeid:

Diskonteeritud rahavoogude mudel:

Ringtee 19, 21,25, 25A ja Jalaka 81 Tartus, Mai 6, Mere 7, Ringi 3 Pärnus,Pihla tee 20,Aia 16 Rakvere,Tulbi tn.2, Tulbi põik 4, Haapsalu, Kõrgessaare mnt.45E, Kärkla.

Võrreldavad turutehingud:

Harku vald Vasara tn. Tabasalus, kinnistu Sauga Vallas kilksamaa külas,Kaare 2 Kuressaares.

Diskonteeritud rahavoogude mudelites kasutatud vakantsusmäär oli 10-20% ning kapitalisatsioonimäär 12%.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

								Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011								
Soetusmaksumus	2 011	10 089	114 293	126 393	11 156	10 200	10 200	147 749
Akumuleeritud kulum	-2 011	-8 665	-78 690	-89 366	-10 577	0	0	-99 943
Jääkmaksumus	0	1 424	35 603	37 027	579	10 200	10 200	47 806
Ostud ja parendused	0	1 210	1 517	2 727	0	0	0	2 727
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	0	771	771	5 608	0	0	6 379
Amortisatsioonikulu	0	-1 447	-10 406	-11 853	-2 472	0	0	-14 325
Muud muutused	0	0	-575	-575	0	0	0	-575
31.12.2012								
Soetusmaksumus	2 011	9 099	115 392	126 502	18 363	10 200	10 200	155 065
Akumuleeritud kulum	-2 011	-7 912	-88 482	-98 405	-14 648	0	0	-113 053
Jääkmaksumus	0	1 187	26 910	28 097	3 715	10 200	10 200	42 012
Amortisatsioonikulu		-852	-7 662	-8 514	-2 389			-10 903
Allahindlused väärtuse languse tõttu			-239	-239	-157	-10 200	-10 200	-10 596
31.12.2013								
Soetusmaksumus	2 011	7 469	97 049	106 529	17 346	0	0	123 875
Akumuleeritud kulum	-2 011	-7 134	-78 040	-87 185	-16 177	0	0	-103 362
Jääkmaksumus	0	335	19 009	19 344	1 169	0	0	20 513

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud finantsasutustelt	1 632 650	1 632 650			2,99%	EUR	25.12.2014
Laenud finantsasutustelt	8 999	8 999			2,39%	EUR	19.06.2014
Laenud finantsasutustelt	60 381	60 381			3,39%	EUR	23.04.2016
Laenud finantsasutustelt	168 391	168 391			3,40%	EUR	23.04.2016
Arvelduskrediit kontsernilt	1 019 141	1 019 141					
Lühiajalised laenud kokku	2 889 562	2 889 562					
Pikaajalised laenud							
Laenud finantsasutustelt	86 265		86 265	0	3,39%	EUR	23.04.2016
Laenud finantsasutustelt	232 264		232 264	0	3,40%	EUR	23.04.2016
Laenud kontserni kuuluvatelt ettevõtetelt	8 598 596		8 598 596		8%	EUR	20.06.2014
Pikaajalised laenud kokku	8 917 125		8 917 125	0			
Laenukohustused kokku	11 806 687	2 889 562	8 917 125	0			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud finantsasutustelt	1 793 133	1 793 133			2,87%	EUR	29.08.2013
Laenud finantsasutustelt	17 274	17 274			2,32%	EUR	19.06.2014
Laenud finantsasutustelt	58 451	58 451			3,66%	EUR	23.04.2016
Laenud finantsasutustelt	163 649	163 649			3,35%	EUR	23.04.2016
Lühiajalised laenud kokku	2 032 507	2 032 507					
Pikaajalised laenud							
Laenud finantsasutustelt	8 998	0	8 998	0	2,32%	EUR	19.06.2014
Laenud finantsasutustelt	146 646	0	146 646	0	3,66%	EUR	23.04.2016
Laenud finantsasutustelt	400 655	0	400 655	0	3,35%	EUR	23.04.2016
Laenud kontserni kuuluvatelt ettevõtetelt	4 899 731	0	4 899 731	0	8%	EUR	20.06.2014
Laenud kontserni kuuluvatelt ettevõtetelt	3 067 888	0	0	3 067 888	8%	EUR	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	8 523 918		5 456 030	3 067 888			
Laenukohustused kokku	10 556 425	2 032 507	5 456 030	3 067 888			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	9 975 934	10 101 410
Masinaid ja seadmed	0	18 825
Kokku	9 975 934	10 120 235

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	177 753	177 753		
Võlad töövõtjatele	16 067	16 067		
Maksuvõlad	8 045	8 045		
Muud võlad	472 366	472 366		
Intressivõlad	454 758	454 758		
Muud viitvõlad	17 608	17 608		
Saadud ettemaksed	22 677	22 677		
Tulevaste perioodide tulud	22 677	22 677		
Kokku võlad ja ettemaksed	696 908	696 908		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	177 503	177 503	0	0
Võlad töövõtjatele	24 781	24 781	0	0
Maksuvõlad	13 930	13 930	0	0
Muud võlad	1 767 364	1 767 364	0	0
Intressivõlad	1 767 070	1 767 070	0	0
Muud viitvõlad	294	294	0	0
Saadud ettemaksed	19 345	19 345	0	0
Muud saadud ettemaksed	19 345	19 345	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 002 923	2 002 923	0	0

Täiendav info maksuvõlgade kohta on toodud lisas 4.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 555	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte osakapitali vähenemine on seotud kapitali konverteerimisega eurodesse. Ettevõtte omakapitali seadusega vastavusse viimiseks on ettevõtte omanikud 2013. aasta lõpus võtnud vastu otsuse eelmiste perioodide kahjumi summas 125 754 eurot katmiseks tühistada osakapital ja samaaegselt suurendada osakapitali 2555 euro võrra uute osade väljalaskmise teel. Osad emiteeriti ülekursiga 123 199 eurot. Osade nimiväärtus ja ülekurs on tasutud detsembris 2013.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2013 moodustas 169 381 eur (31. detsember 2012 moodustas 117 740 eur). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 133 811 eur (31.12.2012.a. 93 015 eur) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 35 570 eur (31.12.2012.a. 24 725 eur).

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 732 644	1 656 632
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 732 644	1 656 632
Kokku müügitulu	1 732 644	1 656 632
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	1 084 686	1 093 461
Kinnisvara haldamine	634 178	549 605
Muud müügitulud	13 780	13 566
Kokku müügitulu	1 732 644	1 656 632

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud teenused	494 207	159 600
Transpordikulud	21 559	26 112
Remondikulud	6 898	137 003
Muud	30 599	40 598
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	553 263	363 313

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Energia	18 401	378 518
Mitmesugused bürookulud	5 954	16 606
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 477	24 612
Üldhalduskulud	104 695	56 227
Kokku mitmesugused tegevuskulud	130 527	475 963

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	147 273	151 358
Sotsiaalmaksud	50 073	51 997
Kokku tööjõukulud	197 346	203 355
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	21	18

Ettevõtte reorganiseerimisel on vähendatud töökohtade arvu, 2013 majandusaasta lõpus on ettevõttes 14 töötajat.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	66 378	0
Muud	416	14 198
Kokku muud ärikulud	66 794	14 198

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Tulud tütar- ja sidusettevõtetest	67 444	709 316
Intressitulud	1 859	2 904
Intressikulud	-811 141	-1 128 606
Muud finantskulud	1 200	-596
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-740 638	-416 982

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Go Group AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Go Group AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	10 072 583	251 183	9 737 167
Tütarettevõtjad	26 913	1 268	30 463	4 677
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 922	97 889	61 428	16 651
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	218	26 136

2013	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	774 322	0
Tütarettevõtjad	26 638	302 871
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	93 113	457 497
2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 046 239	604
Tütarettevõtjad	37 725	753 252
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	37 869	582
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 605	951
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 589	1 407

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	12 091	15 073

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

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2013 on ettevõtte käibekapital lühiajalistest kohustustest väiksem 3382 tuhat eurot. Ettevõtte juhatus on hinnanud olukorda ning peab ettevõtte tegevust jätkuvaks ning käibekapitali piisavaks jooksvate kohustuste täitmiseks. Ettevõtte tegevuse jätkuvus ning kohustuste kohane täitmine on tagatud Tarbus Kinnisvara OÜ omanike toetusega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.04.2014

OÜ Tarbus Kinnisvara (registrikood: 10983707) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI OSTOV	Juhatuse liige	17.04.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tarbus Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Tarbus Kinnisvara 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. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on kajastatud investeering tütaretevõttesse Tarbus OÜ soetusmaksumuses 478 tuhat eurot. Ettevõtte juhtkond on koostanud Tarbus OÜ väärtuse testi eeldades olulist kasumlikkuse kasvu järgmisteks perioodideks. Sellest tulenevalt ei pidanud juhatus vajalikuks hinnata alla Tarbus OÜ investeeringu väärtust. Väärtuse testi tulemus sõltub mitmetest olulistest eeldustest ja hinnangutest, mille kohta ei olnud meil auditi käigus võimalik saada piisavat kindlust ja seetõttu ei saanud me ka alternatiivseid auditiprotseduure kasutades piisavat tõendusmaterjali bilansilise maksumuse õigsuse ja allahindluse vajalikkuse kohta.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt OÜ Tarbus Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamise

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 6, milles on toodud ettevõtte varade mahust ca 82% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Samuti juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara 3 382 tuhande euro võrra seisuga 31. detsember 2013. Ettevõtte omanike ja juhtkonna kava tegevuste kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisa 18. Meie arvamus ei ole märkusega nende asjaolude suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Heidi Renzer

Vandeaudiitori number 469

Pro Forma OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 243

Liivalaia 22, Tallinn

17.04.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tarbus Kinnisvara (registrikood: 10983707) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDI RENZER	Vandeaudiitor	17.04.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	117 740
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 641
Kokku	169 381
Jaotamine	
Kokku	169 381

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	117 740
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 641
Kokku	169 381
Jaotamine	
Kokku	169 381

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1084686	62.60%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	647958	37.40%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6310000
E-posti aadress	info@go.ee