

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Fund Asset

registrikood: 11715386

tänavatalu nimi, Veerenni 58a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11314

telefon: +372 6800190

faks: +372 6800191

e-posti aadress: info@fundehitus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Intressikulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	16
Lisa 14 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne	17
Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	18

Tegevusaruanne

Emaettevõttes Fund Asset OÜ majandustegevust 2013.a. ei toimunud.
Ettevõtte tegevusalaks on investeerimistegevus.

Tütarettevõtte OÜ RealCorp tegeles aruandeaastal Kuressaares valminud politsei - ja päästeameti hoone haldamise ja üürilepinguga võetud kohustuste täitmisega.
Ettevõttes on tööl haldusjuht, kellele maksti töötasu summas 6 tuhat eurot.

Tütarettevõtte OÜ Õigismaja tegeles aruandeaastal Jõhvi kohtuhoone haldamise ja üürilepinguga võetud kohustuste täitmisega.
Aruandeaastal ettevõttes palgalisi töötjaid ei olnud.

Juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	93 204	116 623	2
Nõuded ja ettemaksed	8 130	94 173	3
Kokku käibevara	101 334	210 796	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	85 230	0	
Kinnisvarainvesteeringud	6 472 786	6 666 532	5
Materiaalne põhivara	1 912	2 416	
Immateriaalne põhivara	32	106	
Kokku põhivara	6 559 960	6 669 054	
Kokku varad	6 661 294	6 879 850	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	315 713	127 895	6
Võlad ja ettemaksed	52 222	3 389 860	7
Kokku lühiajalised kohustused	367 935	3 517 755	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 756 850	3 061 774	6
Võlad ja ettemaksed	251 332	188 932	7
Kokku pikaajalised kohustused	6 008 182	3 250 706	
Kokku kohustused	6 376 117	6 768 461	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	108 833	3 400	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 788	105 433	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	285 177	111 389	
Kokku omakapital	285 177	111 389	
Kokku kohustused ja omakapital	6 661 294	6 879 850	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	766 712	486 946	9
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-409 306	-248 116	10
Brutokasum (-kahjum)	357 406	238 830	
Üldhalduskulud	-20 195	-13 615	
Muud äritulud	0	2 186	
Ärikasum (kahjum)	337 211	227 401	
Intressikulud	-164 386	-123 162	12
Muud finantstulud ja -kulud	963	1 194	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	173 788	105 433	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 788	105 433	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	173 788	105 433	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	337 211	227 401	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	359 627	222 201	
Kokku korrigeerimised	359 627	222 201	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	813	-90 201	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 336 867	3 221 361	
Makstud intressid	-770	-46 537	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 639 986	3 534 225	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-2 500	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-165 304	-3 260 885	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500	
Laekunud intressid	963	1 194	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-164 341	-3 264 691	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 320 000	2 500	
Saadud laenude tagasimaksed	-437 106	-257 934	
Makstud intressid	-101 986	-65 634	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 780 908	-321 068	
Kokku rahavood	-23 419	-51 534	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	116 623	168 157	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-23 419	-51 534	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	93 204	116 623	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	3 400	5 956
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	105 433	105 433
31.12.2012	2 556	108 833	111 389
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	173 788	173 788
31.12.2013	2 556	282 621	285 177

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ FUND ASSET 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 alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2013. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ FUND ASSET (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete OÜ Õigusmaja ja OÜ RealCorp finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas).

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemused ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütarettevõtted

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

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

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

Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

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

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

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

Finantsvarad

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

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed 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 vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kontserni kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-7% aastas.

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

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 ostetud 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 tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

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 tuletisinstrumentid, 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.

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 müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Seotud osapooled

OÜ FUND ASSET konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	93 204	116 623
Kokku raha	93 204	116 623

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	7 296	7 296	0	0
Muud nõuded	85 230	0	85 230	0
Ettemaksed	834	834	0	0
Muud makstud ettemaksed	834	834	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 360	8 130	85 230	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 122	8 122	0	0
Ostjatelt laekumata arved	8 122	8 122	0	0
Muud nõuded	85 230	85 230	0	0
Ettemaksed	821	821	0	0
Muud makstud ettemaksed	821	821	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 173	94 173	0	0

Lisa 4 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
11768106	Õiguspärase OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
12099676	RealCorp OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	31.12.2013
Õiguspärase OÜ	2 556	2 556
RealCorp OÜ	2 500	2 500
Kokku	5 056	5 056

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	3 784 623	3 784 623
Akumuleeritud kulum	-157 092	-157 092
Jääkmaksumus	3 627 531	3 627 531
Ostud ja parendused	3 260 885	3 260 885
Amortisatsioonikulu	-221 884	-221 884
31.12.2012		
Soetusmaksumus	7 045 508	7 045 508
Akumuleeritud kulum	-378 976	-378 976
Jääkmaksumus	6 666 532	6 666 532
Ostud ja parendused	165 305	165 305
Amortisatsioonikulu	-359 051	-359 051
31.12.2013		
Soetusmaksumus	7 210 813	7 210 813
Akumuleeritud kulum	-738 027	-738 027
Jääkmaksumus	6 472 786	6 472 786

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	765 993	340 902
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	408 389	248 116

Ettevõtte on kajastanud kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses kuna ettevõtte juhtkond on seisukohal et kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen nr 1	890 000	0	0	890 000	6 kuu euribor + 3,5%	EUR	2021
Laen nr 2	650 000	0	0	650 000	12 kuu euribor + 3,5%	EUR	2024
Pangalaen 1	1 843 874	132 826	1 711 048	0	6 kuu euribor + 2%	EUR	2018
Pangalaen 2	2 685 789	182 887	775 852	1 727 050	6 kuu euribor + 1,8%	EUR	2022
Muud pikaajalised laenud	2 900	0	2 900	0	3% kuni 4%	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	6 072 563	315 713	2 489 800	3 267 050			
Laenukohustused kokku	6 072 563	315 713	2 489 800	3 267 050			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen nr 1	420 000	0	0	420 000	6 kuu euribor + 3,5%	EUR	2021
Laen nr 2	795 000	0	0	795 000	12 kuu euribor + 3,5%	EUR	2024
Pangalaen 1	1 971 769	127 895	1 843 874	0	6 kuu euribor + 2%	EUR	2018
Muud pikajalised laenud	2 900	0	2 900	0	3%, 4 %	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	3 189 669	127 895	1 846 774	1 215 000			
Laenukohustused kokku	3 189 669	127 895	1 846 774	1 215 000			

Saadud garantiid ja tagatised finantsintitutsioonidelt

Pangalaen 2 tagatiseks on seatud hüpoteek 3 700 000 eurot kinnistule aadressiga Transvaali tn 58, Kuressaare ning üürileping ja hoonestusõigus summas 2 850 000 eurot (sama 31.12.2012).

Pangalaen 1 tagatiseks on Üürileping ja Hoonestusõigusleping (tagatis summas 2 205 tuhat eurot) ja Varaliste õiguste pandileping (tagatis summas 2 812 tuhat eurot).

Hoonestusõigus on seatud kinnistule aadressil Kooli tn 2a, Jõhvi (31.12.2012 sama).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	41 552	41 552	0	0
Võlad töövõtjatele	411	411	0	0
Maksuvõlad	10 259	10 259	0	0
Muud võlad	251 332	0	136	251 196
Intressivõlad	251 332	0	136	251 196
Kokku võlad ja ettemaksed	303 554	52 222	136	251 196

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 379 475	3 379 475	0	0
Võlad töövõtjatele	411	411	0	0
Maksuvõlad	9 974	9 974	0	0
Muud võlad	188 932	0	24	188 908
Intressivõlad	188 932	0	24	188 908
Kokku võlad ja ettemaksed	3 578 792	3 389 860	24	188 908

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	4	4

Emaettevõtte osakapital deisuga 31.12.2013 ja 31.12.2012 koosneb neljast osast väärtusega 2556 eurot.

2013. aasta ettevõtte jaotamata kasum on 282 621 eurot (31.12.2012.a. 108 833 eurot).

Dividendide väljamaksmisel kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 223 271eurot (31.12.2012.a. 85 978 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 59 350 eurot (31.12.2012.a. 22 855 eurot).

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	766 712	486 946
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	766 712	486 946
Kokku müügitulu	766 712	486 946
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	765 993	486 946
Muu tulu	719	0
Kokku müügitulu	766 712	486 946

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Tööjõukulud	8 703	4 091	9
Amortisatsioonikulu	359 555	221 884	
kinnisvara haldamisega seotud kulud	39 481	27 526	
Muud	1 567	-5 385	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	409 306	248 116	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	6 495	3 045
Sotsiaalmaksud	2 208	1 046
Kokku tööjõukulud	8 703	4 091
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	164 386	123 162
Kokku intressikulud	164 386	123 162

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 828 632	4 777 316

2013	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	213 086	615 000	
2012	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 886 692	4 127	135 000

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Lisa 14 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	102	170
Kokku käibevara	102	170
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	5 056	5 056
Kokku põhivara	5 056	5 056
Kokku varad	5 158	5 226
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	3 036	2 923
Kokku pikaajalised kohustused	3 036	2 923
Kokku kohustused	3 036	2 923
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-253	-96
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-181	-157
Kokku omakapital	2 122	2 303
Kokku kohustused ja omakapital	5 158	5 226

Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Üldhalduskulud	-68	-137
Kokku ärikasum (-kahjum)	-68	-137
Intressikulud	-113	-20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-181	-157
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-181	-157

Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-68	-137
Kokku rahavood äritegevusest	-68	-137
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-2 500
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	2 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	2 500
Kokku rahavood	-68	-137
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	170	307
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-68	-137
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	102	170

Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	-96	2 460
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-157	-157
31.12.2012	2 556	-253	2 303
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-5 056	-5 056
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	114 142	114 142
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	2 556	108 833	111 389
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-181	-181
31.12.2013	2 556	-434	2 122
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-5 056	-5 056
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	288 111	288 111
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013	2 556	282 621	285 177

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2014

OÜ Fund Asset (registrikood: 11715386) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OTT KIKKAS	Juhatuse liige	10.06.2014
EIKI RUMP	Juhatuse liige	10.06.2014
TOOMAS LIPRE	Juhatuse liige	10.06.2014
ANTI MAKSON	Juhatuse liige	10.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Fund Asset osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Fund Asset raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 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 18, 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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmetajate 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 OÜ Fund Asset finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

10. juuni 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Fund Asset (registrikood: 11715386) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	10.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	108 833
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 788
Kokku	282 621

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eiki Rump	37411214220	Eesti	639 EUR
Ehitusjärelvalve OÜ	11339345	Tuuleveski 29, Tallinn, Harju maakond, Eesti	639 EUR
Osaühing Rentaki	10286894	Jahimehe tee 7, Tallinn, Harju maakond, Eesti	639 EUR
OTT Invest OÜ	11272776	Valguse 17a	639 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6800190
Faks	+372 6800191
E-posti aadress	info@fundehitus.ee