

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: **Osaühing AK ÜHISVARA**

registrikood: **10935789**

tänavatäli nimi, Kristjani tee 4
maja ja korteri number:

küla: Miiduranna küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74001

telefon: +372 5044300

e-posti aadress: kalle@akg.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	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Kasutusrent	15
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

OÜ AK Ühisvara tegevusalaks on kinnisvara haldamine ja kinnisvaratehingud.

Ettevõtte ei ole 2013 aastal suurendanud kinnisvarainvesteeringute mahtu ja väljaantavate laenude mahtu.

OÜ AK Ühisvara kasumiks kujunes 126 606 eurot, mis teeniti antud laenude intressidelt ja saadud dividendidelt.

Ettevõtte on investeerinud olemasolevatesse tütarettevõtetesse.

2014. aastaks planeeritakse uusi kinnisvarainvesteeringuid ning tütarettevõtete tegevuse kasumlikkuse suurendamist.

Olulisi uurimisväljaminekuid 2013 aastal ei tehtud.

Tegevjuhtkonnale ei makstud aruandeaastal mingeid tasusid ega tehtud ka soodustusi.

Aruandeaastal ei olnud ettevõttes palgalisi töötajaid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes.

OÜ AK Ühisvara aastaaruandes näidatakse tütarettevõtteid bilansis kapitali osaluse meetodil.

OÜ AK Ühisvara on emaettevõtteks OÜ-le Interforum, OÜ-le La Casa, OÜ-le Ironclade ja OÜ-le AKG Lootsi.

Peamised finantssuhtarvud

	Arvutusmetoodika	2013	2012
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused	5062,63	90,11
Omakapitali rentaablus ROE	Puhaskasum/omakapital*100	6,53 %	7,98 %
Varade puhasrentaablus ROA	Puhaskasum/varad kokku*100	3,28 %	3,84 %
Omakapitali määär	Omakapital/varad kokku*100	50,17 %	48,11 %

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	327 695	103 480	2
Finantsinvesteeringud	14 979	14 914	3
Nõuded ja ettemaksed	62 336	292 789	4
Varud	0	980	
Kokku käibevara	405 010	412 163	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	917 957	865 985	6,7
Nõuded ja ettemaksed	1 736 436	1 694 631	4
Kinnisvarainvesteeringud	806 224	794 766	8
Kokku põhivara	3 460 617	3 355 382	
Kokku varad	3 865 627	3 767 545	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	80	4 574	10
Kokku lühiajalised kohustused	80	4 574	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 926 223	1 950 253	9
Kokku pikaajalised kohustused	1 926 223	1 950 253	
Kokku kohustused	1 926 303	1 954 827	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 809 906	1 665 262	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 606	144 644	
Kokku omakapital	1 939 324	1 812 718	
Kokku kohustused ja omakapital	3 865 627	3 767 545	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	4 231	0	12
Muud äritulud	84 692	12 600	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-47 567	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-41 237	-31 973	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 912	-2 942	8
Muud ärikulud	-49 185	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-51 978	-22 315	
Muud finantstulud ja -kulud	178 584	166 959	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	126 606	144 644	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 606	144 644	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-51 978	-22 315	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 912	2 942	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-25 000	0	
Muud korrigeerimised	33 937	0	
Kokku korrigeerimised	11 849	2 942	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	61 433	-16 050	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 494	101	
Kokku rahavood äritegevusest	16 810	-35 322	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-14 370	-26 809	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-225 000	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	250 000	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-5 000	0	
Antud laenud	-587 100	-18 540	
Antud laenude tagasimaksed	615 753	70 658	
Laekunud intressid	124 142	68 151	
Laekunud dividendid	72 882	0	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	231 307	93 460	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	18 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-41 967	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 967	0	
Kokku rahavood	224 150	58 138	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	103 480	45 342	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	224 150	58 138	
Valuutakursside muutuste mõju	65	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	327 695	103 480	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	1 665 262	1 668 074
Aruandeaasta kasum (kahjum)			144 644	144 644
31.12.2012	2 556	256	1 809 906	1 812 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)			126 606	126 606
31.12.2013	2 556	256	1 936 512	1 939 324

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservis [/ kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruande]s.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja 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.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

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).

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Müügiotol põhivaraks loetakse materiaalselt või immateriaalselt põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitgevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

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 kuulavas 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 ettevõtte 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 kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu [, litsentsitasusid] ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. [Tulu litsentsitasudest kajastatakse tekkepõhiselt, võttes arvesse lepingu tingimusi.]

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on tüdarettevõtted, osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Pangakontod	327 695	103 480
Kokku raha	327 695	103 480

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2011	14 194	14 194
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	720	720
31.12.2012	14 914	14 914
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	65	65
31.12.2013	14 979	14 979

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	0			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	34 846	34 846		5
Muud nõuded	1 736 436		1 736 436	
Laenunõuded	1 347 828		1 347 828	
Intressinõuded	388 608		388 608	
Ettemaksed	27 490	27 490		
Muud makstud ettemaksed	27 490	27 490		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 798 772	62 336	1 736 436	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	539	539		
Ostjatelt laekumata arved	539	539		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	40 422	40 422		5
Muud nõuded	1 864 631	170 000	1 694 631	
Laenunõuded	1 405 248	100 000	1 305 248	
Intressinõuded	459 383	70 000	389 383	
Ettemaksed	81 828	81 828		
Muud makstud ettemaksed	81 828	81 828		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 987 420	292 789	1 694 631	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	34 846	40 422
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	34 846	40 422

Lisa 6 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
11590246	Ironclade oü	Eesti	valdusfirmade tegevus	66	66
11149509	AKG Lootsi oü	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine	100	100
11163900	La Casa oü	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine	100	100
11117113	Interforum oü	Eesti	hoonestusprojektide arendus	50	50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
Ironclade oü	681 577	-143	29	681 463
AKG Lootsi oü	58 280	17 204		75 484
La Casa oü	47 621	14 834		62 455
Interforum oü	734	-1 659	5 000	4 075
Kokku	788 212	30 236	5 029	823 477

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10858267	Villore oü	Eesti	kinnisvara arendus	33	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Villore oü	77 773	16 707	94 480
Kokku	77 773	16 707	94 480

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	776 871	776 871
Akumuleeritud kulum	-5 972	-5 972
Jääkmaksumus	770 899	770 899
Ostud ja parendused	26 809	26 809
Amortisatsioonikulu	-2 942	-2 942
31.12.2012		
Soetusmaksumus	803 680	803 680
Akumuleeritud kulum	-8 914	-8 914
Jääkmaksumus	794 766	794 766
Ostud ja parendused	239 370	239 370
Müügid	-225 000	-225 000
Amortisatsioonikulu	-2 912	-2 912
31.12.2013		
Soetusmaksumus	818 050	818 050
Akumuleeritud kulum	-11 826	-11 826
Jääkmaksumus	806 224	806 224

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 231	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	44 449	23 728
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	250 000	

Lugeda põhjendatuks kinnisvara mitte hindamine kuna ettevõtet omab üks isik ning kinnisvara hindamine oleks kulukas ja samuti ei kahjusta see teisi osapooli (võlausalajad, tarnijad, kliendid).

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	1 926 223			1 926 223
Laenukohustused kokku	1 926 223			1 926 223
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	1 950 253			1 950 253
Laenukohustused kokku	1 950 253			1 950 253

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	80	80		
Kokku võlad ja ettemaksed	80	80		
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	433	433		
Muud võlad	4 141	4 141		
Kokku võlad ja ettemaksed	4 574	4 574		

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 231	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 231	0
Kokku müügitulu	4 231	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu kinnisvara rendile andmisest	4 231	0
Kokku müügitulu	4 231	0

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013
Kasutusrenditulu	14 544
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest	
	31.12.2013
1-5 aasta jooksul	12 600

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013
Kasutusrendikulu	11 531

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	65	0
Saadud dividendid	72 882	0
Intressitulu	58 694	142 198
Kap.osaluse tulemlüügis- ja sidusettevõtetelt	46 943	29 469
intressikulu	0	-4 708
Kokku muud finantstulud ja -kulud	178 584	166 959

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	312 091		214 862	
Sidusettevõtjad	0		124 500	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	976 234	1 340 139	1 043 210	1 364 106

2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	12 100			
Sidusettevõtjad		124 500		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			18 000	23 967
2012	Antud laenud			
Tütarettevõtjad	120			

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2014

Osaühing AK ÜHISVARA (registrikood: 10935789) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE KUUSIK	Juhatuse liige	25.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING AK ÜHISVARA omanikule

Oleme auditeerinud juuresolevat OÜ AK ÜHISVARA 31. detsembril 2013 lõppenud majandusaasta kohta koostatud aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali liikumiste aruannet ning oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime 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 asjakohasust 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 tütar- ja sidusettevõtete aruanded on auditeerimata ning meie poolt läbiviidud auditi protseduurid ei võimaldanud saada piisavat kindlust nendes aruannetes kajastatule ning juhatuste poolt antud kinnitustele.

Märkusega arvamuse

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ AK ÜHISVARA finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Sirje Kõrgmaa
Kutsetunnistus nr. 175
Audiitorbüroo Simar OÜ
Tegevusloa nr. 118
Tallinn, Rännaku pst 12
Tallinnas, 25. juunil 2014. aastal

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing AK ÜHISVARA (registrikood: 10935789) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIRJE KÕRGMAA	Vandeaudiitor	25.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 809 906
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 606
Kokku	1 936 512

Aruandeaasta kasum otsustati liita eelmiste perioodide jaotamata kasumiga.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4231	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalle Kuusik	36911100217		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5044300
E-posti aadress	kalle@akg.ee