

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Pro Kinnisvara

registrikood: 10559984

tänav a nimi, Kikkapuu tee

maja number: 10

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 12113

telefon: +372 5087399

e-posti aadress: prokinnisvara@gmail.com

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Pro Kinnisvara põhitegevuseks on investeerimine kinnisvaraobjektidesse ja kinnisvaraarendus.

Aruandeaastal jätkati pooleliolevate objektide arendamist ja keskenduti valminud objektide müümisele. Ettevõtte arendas kahte korterelamu arendusprojekti Tallinnas. Tänu kinnisvaraturu stabiliseerumisele ja tehinguaktiivsuse tõusule suudeti aruandeaastal võõrandada 2 korterit. Ettevõtte jätkab aktiivselt valminud arendusprojektide võõrandamist, bilansipäeva järgselt on veel võõrandamata 3 korterit.

Likviidsuse suhtarvud ja rentaablusnäitajad:	2013	2012
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (maksevõime üldine tase, maksevõime kordaja, <i>Current Ratio</i>)	2,20	2,02
Varade tulukus (ROA, <i>Return on total assets</i>)	16 %	6,13%
Võõrkapitali näitajad (Finantsvõimendus):		
Võlakordaja (<i>Debt Ratio</i>)	0,32	0,40
Võõrkapitali ja omakapitali suhe (<i>Debt/Equity Ratio</i>)	0,50	0,65
Intressikulude kattekordaja (<i>Times Interest Revenue</i>)	52,68	4,43

Kasutatud valemid:

1. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades):
2. Varade tulukus:
3. Võlakordaja:
4. Võõrkapitali ja omakapitali suhe:
5. Intressikulude kattekordaja:

käibevara/ lühiajalised kohustused
 puhaskasum/ varad kokku
 koguvõlgnevus/ varad kokku
 võõrkapital/ omakapital
 ärikasum/ intressikulud

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 101	17 834	
Nõuded ja ettemaksed	1 744 550	1 723 081	2,6,14
Varud	1 348 879	1 345 433	3
Kokku käibevara	3 109 530	3 086 348	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	645 984	171 562	4,5
Nõuded ja ettemaksed	635 374	622 074	2,6,14
Materiaalne põhivara	49 120	0	7
Kokku põhivara	1 330 478	793 636	
Kokku varad	4 440 008	3 879 984	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 415 997	1 531 782	8,14
Võlad ja ettemaksed	720	1 371	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 416 717	1 533 153	
Kokku kohustused	1 416 717	1 533 153	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 344 019	2 113 081	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	676 460	230 938	
Kokku omakapital	3 023 291	2 346 831	
Kokku kohustused ja omakapital	4 440 008	3 879 984	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	347 098	876 751	11
Muud äritulud	1 846	7 323	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-93 481	-817 985	
Mitmesugused tegevuskulud	-38 887	-17 392	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-10 630	-690	
Muud ärikulud	-1	-75	
Kokku ärikasum (-kahjum)	205 945	47 932	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	474 423	40 931	
Intressikulud	-3 909	-12 500	
Muud finantstulud ja -kulud	1	154 575	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	676 460	230 938	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	676 460	230 938	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	205 945	47 932
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 630	690
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	6 623
Muud korrigeerimised	2	146 199
Kokku korrigeerimised	10 632	153 512
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 986	167 304
Varude muutus	-3 446	758 316
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-651	-73
Laekunud intressid	1	4 407
Makstud intressid	-3 909	-12 500
Kokku rahavood äritegevusest	217 558	1 118 898
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-59 750	0
Antud laenud	-648 256	-873 418
Antud laenude tagasimaksed	604 500	139 690
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-103 506	-733 728
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	37 000	251 708
Saadud laenude tagasimaksed	-152 785	-621 141
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-115 785	-369 433
Kokku rahavood	-1 733	15 737
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 834	2 097
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 733	15 737
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 101	17 834

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	2 113 081	2 115 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	230 938	230 938
31.12.2012	2 556	256	2 344 019	2 346 831
Aruandeaasta kasum (kahjum)			676 460	676 460
31.12.2013	2 556	256	3 020 479	3 023 291

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pro Kinnisvara 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Pro Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2010 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusiga aktsiatest või osakapitalist.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varudes kajastatakse kõiki müügiks ostetud kinnisvaraobjekte. Varud hinnatakse bilansis lähtudes turuhinnast. Müügiks ostetud kinnisvara, mida hoitakse pikemaajaliselt tulu saamise eesmärgil või turuhinna tõusu eesmärgil, kajastatakse Kinnisvarainvesteeringute all.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse.

Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad

rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad

rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurst hinnatakse uuesti igal bilansipäeval.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kulud

Kulu kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisega kaasnevad kulud kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad tulud.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu tegevjuht, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	91 676	91 676	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 254	4 254	
Muud nõuded	2 283 994	1 648 620	635 374
Laenunõuded	2 077 876	1 442 502	635 374
Intressinõuded	206 118	206 118	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 379 924	1 744 550	635 374

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	104 791	104 791	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	125	125	
Muud nõuded	2 240 239	1 618 165	622 074
Laenunõuded	2 034 121	1 412 047	622 074
Intressinõuded	206 118	206 118	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 345 155	1 723 081	622 074

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	90 231	31 068
Kinnisvara	1 258 648	1 314 365
Kokku varud	1 348 879	1 345 433

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10960994	Cristof OÜ	Eesti	finantseerimine	100	100
11283202	Progroup Consulting OÜ	Eesti	rent	100	100
11268272	Joshua Systems OÜ	Eesti	rent	60	60

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Cristof OÜ	37 787	311 341	349 128
Progroup Consulting OÜ	0	0	0
Joshua Systems OÜ	108 807	3 404	112 211
Kokku	146 594	314 745	461 339

Progroup Consulting OÜ aruandeaasta lõppes kasumiga 7972 eurot, kuid omakapital on jätkuvalt miinuses 21967 eurot.

Lisa 5 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
10540275	Melitess OÜ	Eesti	haldus	25	25
12058080	Cristof Varahaldus OÜ	Eesti	rent	30	30

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Melitess OÜ	24 968	159 677	184 645
CristofVarahaldus OÜ	0	0	0
Kokku	24 968	159 677	184 645

Cristof Varahaldus OÜ 2013.aasta lõppes kahjumiga -37 089 eurot ja omakapital on negatiivne summas -34 589 eurot. Kahjum kaetakse 2014.aastal teenitud tulude arvelt.

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 077 876	1 442 502	635 374	
Intressinõuded	206 118	206 118		
Kokku muud nõuded	2 283 994	1 648 620	635 374	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 034 121	1 412 047	622 074	
Intressinõuded	206 118	206 118		
Kokku muud nõuded	2 240 239	1 618 165	622 074	

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	59 750	59 750	59 750
Amortisatsioonikulu	-10 630	-10 630	-10 630
31.12.2013			
Soetusmaksumus	59 750	59 750	59 750
Akumuleeritud kulum	-10 630	-10 630	-10 630
Jääkmaksumus	49 120	49 120	49 120

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							
Danske Bank AS	107 930	107 930			euribor+3%	EUR	31.12.2014
Seotud osapooldest	1 308 067	1 308 067			0	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	1 415 997	1 415 997					
Laenukohustused kokku	1 415 997	1 415 997					

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Sampo Pank AS	119 953	119 953			4,072	EUR	31.12.2013
Seotud osapoolelt	1 411 829	1 411 829			0	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	1 531 782	1 531 782					
Laenukohustused kokku	1 531 782	1 531 782					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	902 704	958 421
Kokku	902 704	958 421

Danske Pank Eesti filiaal kasuks on seatud hüpoteegid korteriomanditele Villardi 29 summas 603 671 eur-i ja korteriomanditele Tornimäe tn 5-K45 ja K46 summas 299 033 eur-i

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	710	710		
Saadud ettemaksed	10	10		
Kokku võlad ja ettemaksed	720	720		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	791	791		
Saadud ettemaksed	580	580		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 371	1 371		

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 386 178	1 851 775
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	634 301	492 244
Kokku tingimuslikud kohustused	3 020 479	2 344 019

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	347 098	876 751
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	347 098	876 751
Kokku müügitulu	347 098	876 751
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara müük	337 098	876 751
auto müük	10 000	0
Kokku müügitulu	347 098	876 751

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	6 623
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	700
muud äritulud	1 846	0
Kokku muud äritulud	1 846	7 323

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	957 159		1 171 311	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 308 067	0	1 411 829

2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõttjad	261 600	439 500		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			37 000	140 762

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

Osaühing Pro Kinnisvara (registrikood: 10559984) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAIVI MESIKÄPP	Juhatuse liige	30.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Pro Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Pro 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 15, 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.

Vastupidise arvamuse alus

Osaühing Pro Kinnisvara on kajastanud pikaajalisi finantsinvesteeringuid tütarettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil. Raamatupidamise seaduse kohaselt oleks aga osaühingul Pro Kinnisvara tulnud koostada konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, milles oleks tulnud konsolideeriva üksuse ja tütarettevõtete aruanded näidata rida-realt konsolideeritult.

Vastupidine aramus

Meie arvates, tingituna lõigus „Vastupidise arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu märkimisväärsuse tõttu, ei kajasta kaasatud raamatupidamise aastaaruanne õiglaselt Osaühing Pro Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Möldre

Vandeaudiitori number 479

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

A.H.Tammsaare tee 47,

11316 Tallinn

30.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Pro Kinnisvara (registrikood: 10559984) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT MÖLDRE	Vandeaudiitor	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 344 019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	676 460
Kokku	3 020 479

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 344 019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	676 460
Kokku	3 020 479

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	337098	97.12%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Asta Mesikäpp	43809110331	Künni tn 8, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5087399
E-posti aadress	prokinnisvara@gmail.com