

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: EstBKN Grupp OÜ

registrikood: 11278773

tänava/talu nimi, Tartu mnt 84a-M302

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10112

telefon: +372 5245665

e-posti aadress: property@capmill.eu

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	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalne põhivara	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Intressikulud	15
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ EstBKN Grupp on asutatud 08.08.2006. Osaühingu põhiliseks tegevuseks on kinnisvara haldusteenuse pakkumine ja rentimine.

Tulud, kulud ja kasum

2013. aastal moodustas OÜ EstBKN Grupp müügitulu 438 tuh. eurot. OÜ EstBKN Grupp kasumiks kujunes 218 tuh. eurot. 2012. aastal oli müügituli 256 tuh. eurot ja 2012. aasta kasumiks kujunes 416 tuh. eurot.

Personal

OÜ EstBKN Grupp keskmine töötajate arv majandusaastal oli 2 töötajat. 2013. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 10,3 tuh. eurot koos sotsiaalmaksudega ja 2012. aastal 9,3 tuh. eurot koos sotsiaalmaksudega.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ EstBKN Grupp lõpetas aastal 2013 elamumaja ehitamise Tallinnas aadressil Koidu 44.

Planeerime 2014. aastal müümata korterid ära müüa.

Peamised finantssuhtarvud:

	2013	2012
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	2,26	6,44
Omakapitali kordaja	7,0	10,29
Võlakordaja (%)	85,8%	90,3%
Võla suhtarv	6,0	9,29

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Omakapitali kordaja = Varad kokku / Omakapital

Võlakordaja = Kohustused kokku / Varad kokku * 100

Võla suhtarv = Kohustused kokku / Omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 172	16 014	2
Finantsinvesteeringud	0	563 921	3
Nõuded ja ettemaksed	2 355 334	2 396 400	4
Varud	1 255 215	1 696 628	5
Kokku käibevara	3 611 721	4 672 963	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	5 047 939	5 841 339	4
Kinnisvarainvesteeringud	215 618	205 672	7
Materiaalne põhivara	36 418	68 925	8
Kokku põhivara	5 299 975	6 115 936	
Kokku varad	8 911 696	10 788 899	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	635 267	32	9
Võlad ja ettemaksed	958 617	725 056	10
Kokku lühiajalised kohustused	1 593 884	725 088	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 050 725	9 015 216	9
Kokku pikaajalised kohustused	6 050 725	9 015 216	
Kokku kohustused	7 644 609	9 740 304	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 569	2 569	11
Ülekurss	95 855	95 855	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	950 171	534 556	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	218 492	415 615	
Kokku omakapital	1 267 087	1 048 595	
Kokku kohustused ja omakapital	8 911 696	10 788 899	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	438 366	256 141	12
Muud äritulud	2 756	1 538	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-472 032	-308 038	13
Mitmesugused tegevuskulud	-51 407	-41 118	
Tööjõukulud	-10 291	-9 352	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-32 507	-32 508	
Muud ärikulud	-24	-1 678	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-125 139	-135 015	
Intressikulud	-240 589	-95 823	15
Muud finantstulud ja -kulud	584 220	646 453	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	218 492	415 615	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	218 492	415 615	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-125 139	-135 015	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	32 507	32 508	8
Kokku korrigeerimised	32 507	32 508	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	42 286	-80 399	4
Varude muutus	441 412	-477 354	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	26 314	-208 408	10
Kokku rahavood äritegevusest	417 380	-868 668	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-9 946	0	7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	570 648	489 999	
Antud laenud	-496 000	-574 000	
Antud laenude tagasimaksed	53 600	912 016	17
Laekunud intressid	115 500	46 915	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	233 802	874 930	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 325 000	18 800	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 967 712	-27 501	
Makstud intressid	-18 521	-670	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-4 791	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-666 024	-9 371	
Kokku rahavood	-14 842	-3 109	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 014	19 123	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-14 842	-3 109	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 172	16 014	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 569	95 855	534 556	632 980
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	415 615	415 615
31.12.2012	2 569	95 855	950 171	1 048 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	218 492	218 492
31.12.2013	2 569	95 855	1 168 663	1 267 087

Rohkem infot osakapitali kohta leiab lisast 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EstBKN Grupp 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 meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ning tuletisinstrumentide puhul.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse soetusmaksumuses. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Muude õiglases väärtuses õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui osauhing kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) ja rahaturufondi osakute saldosisid. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjalt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjalt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda müüa, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal varudena.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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 remondikulused 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.

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 3-5%
- Tootmiseseadmed 8-10%
- Muud masinad ja seadmed 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

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

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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

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 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.

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.

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

Seotud osapooled

Est BKN Grupp OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. 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
Sularaha kassas	0	12 768
Arvelduskontod	1 172	3 246
Kokku raha	1 172	16 014

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Võlakirjad	Muud	
31.12.2011	563 921	513 138	1 077 059
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-490 000	-490 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	-23 138	-23 138
31.12.2012	563 921	0	563 921
Müük müügihinnas või lunastamine	-563 921		-563 921
31.12.2013	0	0	0

2013. aastal müüdi Danske Bank A/S (Ridge Capital) ja Swedbank (Ridge Capital) võlakirjaid .

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	11 116	11 116	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	11 116	11 116			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	122 236	122 236	0	0	6
Muud nõuded	7 269 203	2 221 264	0	5 047 939	
Laenunõuded	5 186 999	139 060	0	5 047 939	
Intressinõuded	2 057 900	2 057 900	0	0	
Viitlaekumised	24 304	24 304	0	0	
Ettemaksed	718	718	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 403 273	2 355 334	0	5 047 939	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	13 131	13 131	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	13 131	13 131	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	175 413	175 413	0	0	6
Muud nõuded	8 048 615	2 207 276	0	5 841 339	
Laenunõuded	6 373 843	532 504	0	5 841 339	
Intressinõuded	1 663 238	1 663 238	0	0	
Viitlaekumised	11 534	11 534	0	0	
Ettemaksed	580	580	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 237 739	2 396 400	0	5 841 339	

Laenunõuded seisuga 31.12.2013 sisaldavad lühiajalisi laene summas 139 060 eurot (laenu protsendimäär 7 %) ja pikaajalisi laene summas 5 047 939 eurot (laenu tähtajad: kuni 2025 a., laenu protsendimäärad 3-15%).

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Valmistoodang	1 255 215	1 696 628
Korterid müügiks	1 255 215	1 696 628
Kokku varud	1 255 215	1 696 628

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	26 389	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	70	0	57
Sotsiaalmaks	0	212	0	191
Kohustuslik kogumispension	0	6	0	6
Töötuskindlustusmaksed	0	19	0	24
Ettemaksukonto jääk	122 236		175 413	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	122 236	26 696	175 413	278

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	205 672
31.12.2012	205 672
Ostud ja parendused	9 946
31.12.2013	215 618

Juhtkonna hinnangul vastab kinnisvarainvesteering õiglasele väärtusele.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	162 534	162 534	162 534
Akumuleeritud kulum	-61 101	-61 101	-61 101
Jääkmaksumus	101 433	101 433	101 433
Amortisatsioonikulu	-32 508	-32 508	-32 508
31.12.2012			
Soetusmaksumus	162 534	162 534	162 534
Akumuleeritud kulum	-93 609	-93 609	-93 609
Jääkmaksumus	68 925	68 925	68 925
Amortisatsioonikulu	-32 507	-32 507	-32 507
31.12.2013			
Soetusmaksumus	162 534	162 534	162 534
Akumuleeritud kulum	-126 116	-126 116	-126 116
Jääkmaksumus	36 418	36 418	36 418

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	635 267	635 267	0	0	EURIBOR+3,3%	EUR	2014
Investeeringislaen 1	5 973 521	0	5 973 521	0	3,5%	EUR	2018
Investeeringislaen 2	77 204	0	77 204	0	3,5%	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	6 685 992	635 267	6 050 725	0			
Laenukohustused kokku	6 685 992	635 267	6 050 725	0			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud isikult	32	32			0%	EUR	2013
Lühiajalised laenud kokku	32	32					
Pikaajalised laenud							
Laen ettevõttelt	9 015 216	0	0	9 015 216	1,06%		2020
Pikaajalised laenud kokku	9 015 216	0	0	9 015 216			
Laenukohustused kokku	9 015 248	32	0	9 015 216			

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 873	4 873	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 260	1 260	0	0	
Maksuvõlad	26 696	26 696	0	0	6
Muud võlad	925 788	925 788	0	0	
Intressivõlad	925 470	925 470	0	0	
Muud viitvõlad	318	318	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	958 617	958 617	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 026	5 026	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 200	1 200	0	0	
Maksuvõlad	278	278	0	0	6
Muud võlad	718 552	718 552	0	0	
Intressivõlad	718 058	718 058	0	0	
Muud viitvõlad	494	494	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	725 056	725 056	0	0	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 569	2 569
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013.a moodustab 1 168 663 eurot (jaotamata kasum seisuga 31.12.2012.a moodustab 950 171 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 245 419 (2012: 199 536) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 923 244 (2012: 750 635) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2013.a.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	438 366	256 141
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	438 366	256 141
Kokku müügitulu	438 366	256 141
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonestusprojektide arendus	414 317	239 855
Kinnisvara kasutamine ja käsutamine	24 049	16 286
Kokku müügitulu	438 366	256 141

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	445 119	293 373
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 405	14 665
kinnistu korrashoid	24 508	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	472 032	308 038

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	7 680	6 960
Sotsiaalmaksud	2 534	2 296
Töötuskindlustus	77	95
Kokku tööjõukulud	10 291	9 351
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	240 589	95 823
Kokku intressikulud	240 589	95 823

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulud	582 283	623 363
Muud	1 937	23 090
Kokku muud finantstulud ja -kulud	584 220	646 453

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rolestone Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	21 234	0	73 259	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 036 876	0	4 667 672	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 507	0	32

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	53 600	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	19 725	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 505	0	0	0	0	0
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	70 749	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	31 088	0	1 002	0	0

EstBKN Grupp OÜ ei ole 2013 aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2014

EstBKN Grupp OÜ (registrikood: 11278773) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO KULL	Juhatuse liige	23.05.2014
Resolutsioon:	kinnitada	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EstBKN Grupp OÜ osanikele

Oleme auditeerinud EstBKN Grupp OÜ 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 lisasid.

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 arv näitajate 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 auditarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2013 kajastab ettevõtte oma bilansis kinnisvarainvesteeringut summas 216 tuhat eurot ja varusid summas 1,25 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteering kajastatakse õiglaselt väärtuses. Ettevõtte ei ole koostanud nende varade osas õiglase väärtuse hinnangut. Meil ei olnud praktiliste auditi protseduuride käigus võimalik saada piisavat tõendusmaterjali nende varade võimaliku õiglase väärtuse ning seetõttu ka võimaliku allahindluse vajalikkuse kohta seisuga 31. detsember 2013.

Seisuga 31. detsember 2013 kajastab ettevõtte oma bilansis laenuühendeid summas 2 miljonit eurot ning intressinõudeid summas 0,4 miljonit eurot. Meil ei olnud praktiliste auditi protseduuride käigus võimalik saada piisavat tõendusmaterjale nende nõuete laekumise osas ning seetõttu hinnata ka võimaliku allahindluse vajalikkust seisuga 31. detsember 2013

Sarnased asjaolud, v.a laenuühete summa, mis oli 8 miljonit eurot, esinesid ka eelmisel majandusaastal, mistõttu esitasime 2013. a juunis audiitori aruande arvamusest avaldamise loobumise kohta 2012. raamatupidamise aastaaruande osas.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt EstBKN Grupp OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

26. mai 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

EstBKN Grupp OÜ (registrikood: 11278773) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	26.05.2014
RIINA ALT	Vandeaudiitor	26.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	950 171
Aruandeaasta kasum (kahjum)	218 492
Kokku	1 168 663

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	414315	94.51%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	24049	5.49%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rolestone Investeeringud OÜ	11793541	Tartu mnt 84A-M302	2569 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5245665
E-posti aadress	property@capmill.eu