

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** Osaühing Dimension

**registrikood:** 11009725

**tänavanimi, maja ja korteri number:** Kristjani tee 3

**küla:** Miiduranna küla

**vald:** Viimsi vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 74015

**telefon:** +372 5017040

**e-posti aadress:** jaanus@uusmaa.ee

## Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                          | 5  |
| Konsolideeritud bilanss                               | 5  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne                         | 6  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                   | 7  |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne          | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 10 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 10 |
| Lisa 2 Raha                                           | 15 |
| Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud             | 16 |
| Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed                           | 17 |
| Lisa 5 Varud                                          | 17 |
| Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad               | 18 |
| Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad               | 18 |
| Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad               | 18 |
| Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud                       | 19 |
| Lisa 10 Materiaalne põhivara                          | 20 |
| Lisa 11 Immateriaalne põhivara                        | 21 |
| Lisa 12 Laenukohustused                               | 22 |
| Lisa 13 Võlad ja ettemaksed                           | 23 |
| Lisa 14 Osakapital                                    | 24 |
| Lisa 15 Müügitulu                                     | 24 |
| Lisa 16 Tööjõukulud                                   | 24 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                              | 24 |
| Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva                 | 26 |
| Lisa 19 Konsolideerimata bilanss                      | 27 |
| Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 28 |
| Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 29 |
| Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 30 |

## Tegevusaruanne

### Konsolideerimisgrupi struktuur seisuga 31.12.2013 ning konsolideeriva üksuse osalus konsolideeritavates üksustes:

Emaettevõtte OÜ DIMENSION

Tütarettevõtted OÜ UM Äripinnad (osalus 61,65%); OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa (osalus 63,753%)

#### Peamised tegevussuunad majandusaastal:

- olemasolevate arendusprojektide teostamine;
- büroohoonete edasine välja üürimine;
- juriidilised ja juhtimisalased konsultatsioonid;
- varade edukas müük;
- väärtpaberitesse investeerimine;
- uute investeeringute otsimine.

#### Olulistest sündmustest majandusaastal:

- Jaanuaris 2013 müüdi edasimüügi eesmärgil ostetud korter aadressil Wismari tn 24;
- Juunis 2013 sai täidetud kohustus OctoberFirst OÜ ees Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ osade omandamisel.

#### Arengusuunad aastaks 2014:

Plaanitakse ka edaspidi pühenduda investeeringute efektiivsele ja kasumlikule juhtimisele. Peamiseks tegevusalaks jääb kinnisvaraarendus ning uute tulusate kinnisvaraobjektide omandamine. Eesmärgiks tagada stabiilsus äriotsustelise kinnisvara rendist tulenevate rahavoogude näol. Jätkatakse juriidiliste juhtimiskonsultatsioonide osutamist. Lisaks tegeleme kinnisvara vahendustegevusega, leides huvilisi tütarvõtetate vahendatavatele objektidele.

#### Majandusruumi mõju:

2013.aastat võib nimetada OÜ Dimensiooni kontsernile kasvu aastaks.

Euroopa üldine majandusseis on paranenud, mistõttu oli ettevõtte võimalik elluviia oma plaanid ja suurendada käivet kõigis valdkondades, milles tegutsetakse.

#### Mõjutavad tegurid:

- paranev majanduskliima Euroopas;
- head ekspordi näitajad Eestis;
- töötuse vähenemine;
- elanikkonna kindlustunde kasv;
- kinnisvaraturu kasv;
- üüritur on kasvav, tagab hea kinnisvara investeeringutootluse.

Dimension OÜ konsolideerimisgrupi 2013. aasta kogukäive oli 2 158 440 eurot (2012.aastal 1 693 946 eurot) ja aruandeaasta puhaskasum oli 279 249 eurot (2012.aasta puhaskasum oli 93 090 eurot).

#### Töötajad ja tasustamine

Juhatusel liikmele arvestati 2013.aastal tasu 11 454 eurot (2012.aastal 5966 eurot). Kogu kontserni töötajate brutopalk 2013 aastal oli 97 461 eurot (2012.aastal 168 178 eurot) ja keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 6 töötajat (2012.aastal 10 töötajat).

| Peamised finantsnäitajad ja suhtarvud | 2013      | 2012      |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Müügitulu                             | 2 158 440 | 1 693 946 |
| Puhaskasum (-kahjum)                  | 279 249   | 93 090    |
| Käibevara                             | 949 573   | 620 687   |
| Lühiajalised kohustused               | 2 056 486 | 1 221 380 |
| Varad kokku                           | 2 985 769 | 2 688 398 |
| Omakapital kokku                      | 868 824   | 536 724   |

|                                      |       |       |
|--------------------------------------|-------|-------|
| Müügitulu kasv (-langus) %           | 27%   | 9%    |
| Kasumi kasv (-langus) %              | 200%  | -66%  |
| Puhasrentaablus %                    | 13%   | 5%    |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,46  | 0,51  |
| Varade rentaablus (ROA)              | 9,35  | 3,46  |
| Omakapitali rentaablus (ROE)         | 32,14 | 17,34 |

**Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:**

Müügitulu kasv (%) =  $(\text{müügitulu } 2013 - \text{müügitulu } 2012) / \text{müügitulu } 2012 * 100$

Kasumi kasv (%) =  $(\text{puhaskasum } 2013 - \text{puhaskasum } 2012) / \text{puhaskasum } 2012 * 100$

Puhasrentaablus (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) =  $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2013       | 31.12.2012       | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                                                    |                  |                  |         |
| Käibevara                                                                |                  |                  |         |
| Raha                                                                     | 342 313          | 151 075          | 2       |
| Finantsinvesteeringud                                                    | 13 312           | 6 973            | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 288 369          | 261 314          | 4       |
| Varud                                                                    | 305 579          | 201 325          | 5       |
| <b>Kokku käibevara</b>                                                   | <b>949 573</b>   | <b>620 687</b>   |         |
| Põhivara                                                                 |                  |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                                                    | 217 168          | 140 612          | 8       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 116 519          | 167 125          | 4       |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 1 097 333        | 1 121 446        | 9       |
| Materiaalne põhivara                                                     | 111 880          | 90 422           | 10      |
| Immateriaalne põhivara                                                   | 493 296          | 548 106          | 11      |
| <b>Kokku põhivara</b>                                                    | <b>2 036 196</b> | <b>2 067 711</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>2 985 769</b> | <b>2 688 398</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                                                 |                  |                  |         |
| Kohustused                                                               |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                                                  |                  |                  |         |
| Laenukohustused                                                          | 569 839          | 98 087           | 12      |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 1 486 647        | 1 123 293        | 13      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>                                     | <b>2 056 486</b> | <b>1 221 380</b> |         |
| Pikaajalised kohustused                                                  |                  |                  |         |
| Laenukohustused                                                          | 60 459           | 450 957          | 12      |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 0                | 479 337          | 13      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>                                     | <b>60 459</b>    | <b>930 294</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                                                  | <b>2 116 945</b> | <b>2 151 674</b> |         |
| Omakapital                                                               |                  |                  |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                                                 | 2 556            | 2 556            | 14      |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 431 445          | 356 231          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 279 249          | 75 214           |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>713 506</b>   | <b>434 257</b>   |         |
| Vähemusosalus                                                            | 155 318          | 102 467          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>868 824</b>   | <b>536 724</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>                                    | <b>2 985 769</b> | <b>2 688 398</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2013           | 2012           | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                                | 2 158 440      | 1 693 946      | 15      |
| Muud äritulud                                            | 76 236         | 99 437         |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                      | -1 068 607     | -895 588       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -642 254       | -479 551       |         |
| Tööjõukulud                                              | -129 538       | -225 623       | 16      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | -108 823       | -61 977        |         |
| Muud ärikulud                                            | -12 650        | -6 564         |         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>                          | <b>272 804</b> | <b>124 080</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt              | 96 911         | 25 401         |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt                  | 15 454         | 1 007          |         |
| Intressikulud                                            | -72 096        | -63 890        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | 19 027         | 6 492          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>332 100</b> | <b>93 090</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>332 100</b> | <b>93 090</b>  |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 279 249        | 75 214         |         |
| Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)                  | 52 851         | 17 876         |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2013           | 2012            | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 272 804        | 124 080         |         |
| Korrigeerimised                                          |                |                 |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 108 823        | 61 977          |         |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                          | -12 354        | -14 934         |         |
| Muud korrigeerimised                                     | 0              | 232             |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>96 469</b>  | <b>47 275</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 85 791         | -3 126          |         |
| Varude muutus                                            | -104 254       | -40 667         |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -11 450        | 64 266          |         |
| Laekunud intressid                                       | 5 038          | 2 681           |         |
| Makstud intressid                                        | -46 044        | -50 444         |         |
| Muud rahavood äritegevusest                              | 0              | 62              |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>298 354</b> | <b>144 127</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                |                 |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -8 690         | -55 924         |         |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 26 250         | 44 583          |         |
| Laekunud tütarettevõtjate müügist                        | 0              | 178             |         |
| Tasutud sidusettevõtjate soetamisel                      | -625           | -172            |         |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel          | -18 153        | -5 973          |         |
| Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist            | 40 585         | 18 049          |         |
| Antud laenud                                             | -139 899       | -250 480        |         |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 62 469         | 20 766          |         |
| Laekunud intressid                                       | 4 526          | 3 912           |         |
| Laekunud dividendid                                      | 938            | 7               |         |
| Muud väljamaksed investeerimistegevusest                 | 0              | -30             |         |
| Muud laekumised investeerimistegevusest                  | 0              | 50              |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-32 599</b> | <b>-225 034</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                |                 |         |
| Saadud laenud                                            | 187 000        | 160 000         |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -133 493       | -64 125         |         |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                       | -28 819        | -25 988         |         |
| Makstud intressid                                        | -9 580         | -15 913         |         |
| Makstud dividendid                                       | -73 300        | -57 000         |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                               | -16 109        | -12 494         |         |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest                 | 0              | 44              |         |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest                | 0              | -8 125          |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-74 301</b> | <b>-23 601</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>191 454</b> | <b>-104 508</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 151 075        | 255 584         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>191 454</b> | <b>-104 508</b> |         |

|                                          |         |         |   |
|------------------------------------------|---------|---------|---|
| Valuutakursside muutuste mõju            | -216    | -1      |   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 342 313 | 151 075 | 2 |



## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                                                             |                              |                             |               | Kokku   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|---------|
|                             | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                              |                             | Vähemusosalus |         |
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses                                 | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |               |         |
| 31.12.2011                  | 2 556                                                       | 256                          | 356 231                     | 87 012        | 446 055 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                                                             |                              | 75 214                      | 17 876        | 93 090  |
| Muud muutused omakapitalis  |                                                             |                              |                             | -2 421        | -2 421  |
| 31.12.2012                  | 2 556                                                       | 256                          | 431 445                     | 102 467       | 536 724 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                                                             |                              | 279 249                     | 52 851        | 332 100 |
| 31.12.2013                  | 2 556                                                       | 256                          | 710 694                     | 155 318       | 868 824 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Dimension 2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

2013. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Dimension (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete UM Äripinnad OÜ ja OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa finantsnäitajad.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kuni 31.12.2012 kajastati firmaväärtust soetamise hetkel kui immateriaalset põhivara soetusmaksumuses. Edasisel kajastamisel mõõdeti firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest olid maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseeritud. Selle asemel viidi kord aastas läbi vara väärtuse languse test.

Alates 2013.aastast kajastatakse firmaväärtust vastavalt RTJ 5 immateriaalse põhivarana, mida amortiseeritakse. Amortisatsiooni arvestatakse edasiulatuvalt alates selle rakendamisest (st eluiga määratakse käesoleva juhendi rakendamise perioodi algbilansi kuupäeval ning sellest kuupäevast alustatakse amortiseerimist, olenemata sellest, mitu aastat tagasi on immateriaalne vara arvele võetud), võrdlusandmeid ei korrigeerita.

### Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) 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 tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütar- ja sidusettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

### Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval (s.t päeval, mil Kontsern saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle).

Õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade ostu ja müügi arvestusel kajastatakse soetatavate varade tehingu- ja bilansipäeva vahelisel perioodil toimunud väärtuse muutust aruandeperioodi kasumi või kahjumina, analoogiliselt kontserni omanduses olevate samasuguste finantsvarade kajastamisele.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid 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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse järjepidevalt nõude arvelevõtmisest kuni selle realiseerimiseni õiglase väärtuses. Nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt kas kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Kauplemiseesmärgil soetatud nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes,

mida kajastatakse vastavalt kas konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiad ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase 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) kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

(b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);

(c) Õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi, kantakse väärtuse languse tunnuste esinemisel seni omakapitalis kajastatud negatiivne ümberhindluse reserv ümber kasumiaruandesse.

Väärtuse languse tühistamised:

(a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

(b) Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

(c) Õiglases väärtuses väärtuse muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi kajastatavate finantsvarade allahindluse tühistamisel lähtutakse järgnevast: aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine omakapitali ümberhindluse reservis; võlakirjade ja muude võlainstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine kasumiaruandes.

## 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.

## Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o. emaettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitali-instrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

## Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja väärtpaberitesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

#### **Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad**

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

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

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.

Vähemusosaluse soetamine on kajastatud äriettevõtte kontseptsiooni kohaselt. Äriettevõtte kontseptsiooni puhul vaadeldakse vähemusosanikke kui teisi osalejaid kontserni omakapitalis. Tehingud vähemusosanikega on omanike vahelised tehingud, mis ei tekita firmaväärtust ega kasumit või kahjumit – võimalikud vahed ostuhinna ja vähemusosaluse muutunud bilansilise maksumuse vahel kajastatakse otse omakapitalis.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui kontsern on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid sidusettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

#### **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 (miinus vajadusel allahindlused).

#### **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.

## 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).

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

## 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 arvutamisel 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 2-2,75% aastas.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

## Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 euro. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostatele 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 remondikuludid 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:

- 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 või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglase väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

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.

#### FIRMAVÄÄRTUS

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud kontserni selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus konsolideeritud bilansis selle soetusmaksumuses immateriaalse varana. Edasisel kajastamisel kajastatakse immateriaalse põhivarana, mida amortiseeritakse.

Negatiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud netovara õiglase väärtus ületab omandatud osaluse soetusmaksumust. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

#### 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.

#### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

#### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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 ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

#### Tulu kajastamine pikaajalistelt teenuslepingutelt

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse:

\*kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega;

\*tehtud tööde ülevaatust;

\*bilansipäevaks osutatud teenuse kvantitatiivset osa kogu osutatavast teenusest.

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et kontsern suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui bilansipäeval ületab ostjale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse real „Võlad ja ettemaksed“ ettemaksete real „Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud“. Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real „Nõuded ja ettemaksed“ viitlaekumiste real „Muud lühiajalised nõuded“.

#### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2013     | 31.12.2012     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Kassa             | 21 634         | 20 675         |
| Arvelduskontod    | 320 679        | 130 400        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>342 313</b> | <b>151 075</b> |

### Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                           |                 | Kokku         |
|-------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                           | Aktsiad ja osad |               |
| <b>31.12.2011</b>                         | 16 876          | 16 876        |
| Soetamine                                 | 5 973           | 5 973         |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -18 049         | -18 049       |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 2 173           | 2 173         |
| <b>31.12.2012</b>                         | <b>6 973</b>    | <b>6 973</b>  |
| Kajastatud õiglasest väärtuses            | 6 973           | 6 973         |
| Soetamine                                 | 18 153          | 18 153        |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -12 137         | -12 137       |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 323             | 323           |
| <b>31.12.2013</b>                         | <b>13 312</b>   | <b>13 312</b> |
| Kajastatud õiglasest väärtuses            | 13 312          | 13 312        |



## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2013     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 84 877         | 84 877                            |                     |
| Ostjatelt laekumata arved          | 90 359         | 90 359                            |                     |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -5 482         | -5 482                            |                     |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 359          | 3 359                             |                     |
| Muud nõuded                        | 286 089        | 174 898                           | 111 191             |
| Laenunõuded                        | 230 358        | 119 167                           | 111 191             |
| Intressinõuded                     | 18 702         | 18 702                            |                     |
| Viitlaekumised                     | 37 029         | 37 029                            |                     |
| Ettemaksed                         | 30 563         | 25 235                            | 5 328               |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>404 888</b> | <b>288 369</b>                    | <b>116 519</b>      |

  

|                                   | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 100 644        | 100 644                           |                     |
| Ostjatelt laekumata arved         | 107 837        | 107 837                           |                     |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -7 193         | -7 193                            |                     |
| Muud nõuded                       | 317 018        | 155 221                           | 161 797             |
| Ettemaksed                        | 10 777         | 5 449                             | 5 328               |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>428 439</b> | <b>261 314</b>                    | <b>167 125</b>      |

Laenunõuded 31.12.2013 kokku summas 230 358 eurot (alusvaluuta EUR), sh:

lühiajalised laenunõuded summas 119 167 eurot, tagastamise tähtaeg kuni 31.12.2014, intressimääraga 3-10%

pikaajalised laenunõuded summas 111 191 eurot, tagastamise tähtaeg kuni 01.01.2016, intressimääraga 3-10%

## Lisa 5 Varud

(eurodes)

|                        | 31.12.2013     | 31.12.2012     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Müügiks ostetud kaubad | 305 579        | 201 325        |
| Korteriomandid         | 226 265        | 122 011        |
| Kinnistud (maa)        | 79 314         | 79 314         |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>305 579</b> | <b>201 325</b> |

Edasimüügi eesmärgil soetatud korteriomandid ja kinnistud kajastatakse soetusmaksumuses; majandusaasta jooksul allahindlusi tehtud ei ole.

## Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2013   |                | 31.12.2012     |
|-----------------------------------------------|--------------|----------------|----------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg      | Maksuvõlg      |
| Ettevõtte tulumaks                            |              | 171 038        | 190 256        |
| Käibemaks                                     | 3 359        | 8 125          | 6 054          |
| Üksikisiku tulumaks                           |              | 1 325          | 2 926          |
| Sotsiaalmaks                                  |              | 2 660          | 6 872          |
| Kohustuslik kogumispension                    |              | 130            | 375            |
| Töötuskindlustusmaksed                        |              | 180            | 487            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>3 359</b> | <b>183 458</b> | <b>206 970</b> |

## Lisa 7 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 |
| 10307231                                               | OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa | Eesti      | kinnisvaravahendus ja hindamine      | 63.75            | 63.75      |
| 11995641                                               | UM Äripinnad OÜ            | Eesti      | äriskinnisvara vahendus ja hindamine | 61.65            | 61.65      |

OÜ DIMENSION tütarettevõtte OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa omas 2012 ja 2013.aastal osalust järgmistes tütarettevõtetes:

Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa OÜ Eesti kinnisvaravahendus 100%

Uus Maa Invest OÜ Eesi kinnisvara ost-müük 100%

## Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                              |            |                             |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------------|------------|-----------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                            | Sidusettevõtja nimetus       | Asukohamaa | Põhitegevusala              | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                              |            |                             | 31.12.2012       | 31.12.2013 |
| 12017388                                               | OÜ Uus Maa Property Advisors | Eesti      | kinnisvaraalaane nõustamine | 41               | 41         |
| 11079996                                               | OÜ MaksiVara                 | Eesti      | kinnisvaraarendus           | 50               | 50         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon |            |                                              |            |
|----------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                   | 31.12.2012 | Kasum(kahjum)<br>kapitaliosaluse<br>meetodil | 31.12.2013 |
| OÜ Uus Maa Property Advisors                             | 0          | 10 901                                       | 10 901     |
| OÜ MaksiVara                                             | 107 116    | 76 976                                       | 184 092    |
| Kokku                                                    | 107 116    | 87 877                                       | 194 993    |

Bilansireal "Finantsinvesteeringud" on kajastatud muud aktsiad ja osad

31.12.2013 seisuga maksumusega 22 175 eurot;

31.12.2012 seisuga maksumusega 33 497 eurot.

OÜ Dimension sidusettevõtte OÜ Uus Maa Property Advisors omas 2012 ja 2013.aastal 60% osalust tütarettevõttes UMPA Latvia SIA (asukohamaa Läti), mille põhitegevusalaks on kinnisvara konsultatsioonid.

## Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |          |           |
|------------------------|---------|----------|-----------|
|                        |         |          | Kokku     |
|                        | Maa     | Ehitised |           |
| <b>31.12.2011</b>      |         |          |           |
| Soetusmaksumus         | 301 374 | 954 666  | 1 256 040 |
| Akumuleeritud kulum    |         | -110 481 | -110 481  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 301 374 | 844 185  | 1 145 559 |
|                        |         |          |           |
| Amortisatsioonikulu    |         | -24 113  | -24 113   |
| <b>31.12.2012</b>      |         |          |           |
| Soetusmaksumus         | 301 374 | 954 666  | 1 256 040 |
| Akumuleeritud kulum    |         | -134 594 | -134 594  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 301 374 | 820 072  | 1 121 446 |
|                        |         |          |           |
| Amortisatsioonikulu    |         | -24 113  | -24 113   |
| <b>31.12.2013</b>      |         |          |           |
| Soetusmaksumus         | 301 374 | 954 666  | 1 256 040 |
| Akumuleeritud kulum    |         | -158 707 | -158 707  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 301 374 | 795 959  | 1 097 333 |

|                                                 | 2013    | 2012    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 122 050 | 113 532 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 34 992  | 30 152  |

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud OÜ Dimension kohustuste tagatiseks.

## Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                         |                               |                               |                       |                                | Kokku    |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------|
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja<br>arvutisüsteemid | Muud<br>masinad ja<br>seadmed | Masinad ja<br>seadmed | Muu<br>materiaalne<br>põhivara |          |
| <b>31.12.2011</b>   |                         |                               |                               |                       |                                |          |
| Soetusmaksumus      | 206 800                 | 100 557                       | 12 697                        | 320 054               | 17 538                         | 337 592  |
| Akumuleeritud kulum | -123 299                | -92 274                       | -8 690                        | -224 263              | -11 088                        | -235 351 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 83 501                  | 8 283                         | 4 007                         | 95 791                | 6 450                          | 102 241  |
|                     |                         |                               |                               |                       |                                |          |
| Ostud ja parendused | 44 000                  | 8 925                         |                               | 52 925                | 3 000                          | 55 925   |
| Amortisatsioonikulu | -26 463                 | -8 538                        | -1 646                        | -36 647               | -1 217                         | -37 864  |
| Müügid              | -29 650                 |                               |                               | -29 650               |                                | -29 650  |
| Muud muutused       |                         | 2 370                         |                               | 2 370                 | -2 600                         | -230     |
|                     |                         |                               |                               |                       |                                |          |
| <b>31.12.2012</b>   |                         |                               |                               |                       |                                |          |
| Soetusmaksumus      | 175 070                 | 80 561                        | 12 697                        | 268 328               | 13 445                         | 281 773  |
| Akumuleeritud kulum | -103 682                | -69 521                       | -10 336                       | -183 539              | -7 812                         | -191 351 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 71 388                  | 11 040                        | 2 361                         | 84 789                | 5 633                          | 90 422   |
|                     |                         |                               |                               |                       |                                |          |
| Ostud ja parendused | 56 567                  | 8 687                         |                               | 65 254                |                                | 65 254   |
| Amortisatsioonikulu | -20 785                 | -6 625                        | -1 485                        | -28 895               | -1 005                         | -29 900  |
| Müügid              | -13 896                 |                               |                               | -13 896               |                                | -13 896  |
|                     |                         |                               |                               |                       |                                |          |
| <b>31.12.2013</b>   |                         |                               |                               |                       |                                |          |
| Soetusmaksumus      | 163 974                 | 79 214                        | 12 697                        | 255 885               | 13 445                         | 269 330  |
| Akumuleeritud kulum | -70 700                 | -66 112                       | -11 821                       | -148 633              | -8 817                         | -157 450 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 93 274                  | 13 102                        | 876                           | 107 252               | 4 628                          | 111 880  |

### Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

|                    | 2013          | 2012          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Masinad ja seadmed | 13 750        | 44 583        |
| Transpordivahendid | 13 750        | 44 583        |
| <b>Kokku</b>       | <b>13 750</b> | <b>44 583</b> |

## Lisa 11 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

|                     | Kokku        |         |
|---------------------|--------------|---------|
|                     | Firmaväärtus |         |
| <b>31.12.2011</b>   |              |         |
| Soetusmaksumus      | 548 106      | 548 106 |
| Akumuleeritud kulum | 0            | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 548 106      | 548 106 |
|                     |              |         |
|                     |              |         |
| <b>31.12.2012</b>   |              |         |
| Soetusmaksumus      | 548 106      | 548 106 |
| Akumuleeritud kulum | 0            | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 548 106      | 548 106 |
|                     |              |         |
| Amortisatsioonikulu | -54 810      | -54 810 |
|                     |              |         |
| <b>31.12.2013</b>   |              |         |
| Soetusmaksumus      | 548 106      | 548 106 |
| Akumuleeritud kulum | -54 810      | -54 810 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 493 296      | 493 296 |

## Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

|                                      | 31.12.2013     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                      |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |                |                                   |                     |             |              |             |             |
| Investeeringislaen                   | 307 718        | 307 718                           |                     |             | 2,58%        | EUR         | 09.04.2014  |
| Investeeringislaen                   | 8 504          | 8 504                             |                     |             | 1,82%        | EUR         | 13.04.2014  |
| lühiajaline laen                     | 5 982          | 5 982                             |                     |             | 3%           | EUR         | 31.12.2014  |
| lühiajaline laen                     | 132 000        | 132 000                           |                     |             | 10%          | EUR         | 31.12.2014  |
| lühiajaline laen                     | 100 000        | 100 000                           |                     |             | 10%          | EUR         | 18.03.2014  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | <b>554 204</b> | <b>554 204</b>                    |                     |             |              |             |             |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | <b>76 094</b>  | <b>15 635</b>                     | <b>60 459</b>       |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | <b>630 298</b> | <b>569 839</b>                    | <b>60 459</b>       |             |              |             |             |

  

|                                      | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                      |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |                |                                   |                     |             |              |             |             |
| Lühiajaline laen                     | 5 982          | 5 982                             |                     |             | 3%           | EUR         | 31.12.2013  |
| Lühiajaline pangalaen                | 29 080         | 29 080                            |                     |             |              | EUR         | 02.06.2013  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | <b>35 062</b>  | <b>35 062</b>                     |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |                |                                   |                     |             |              |             |             |
| Investeeringislaen                   | 33 685         | 25 181                            | 8 504               |             | 1,82%        | EUR         | 13.04.2014  |
| Investeeringislaen                   | 331 950        | 24 232                            | 307 718             |             | 2,58%        | EUR         | 07.07.2016  |
| Pikaajaline laen                     | 100 000        |                                   | 100 000             |             | 10%          | EUR         | 18.03.2014  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | <b>465 635</b> | <b>49 413</b>                     | <b>416 222</b>      |             |              |             |             |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | <b>48 347</b>  | <b>13 612</b>                     | <b>34 735</b>       |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | <b>549 044</b> | <b>98 087</b>                     | <b>450 957</b>      |             |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2013       | 31.12.2012       |
| Maa                                                   | 301 374          | 301 374          |
| Ehitised                                              | 795 958          | 820 072          |
| Muud varad                                            | 0                | 60 169           |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>1 097 332</b> | <b>1 181 615</b> |

Investeeringislaenu summas 307 718 eurot lepingujärgne tagastamise tähtaeg oli 07.07.2016; laen tagastati ennetähtaegselt seoses kinnistu Tartu mnt.173 müügiga 09.04.2014.

Pikaajaliste investeeringislaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele, mille bilansiline maksumus (maa + ehitised) on seisuga 31.12.2013 kokku summas 1 097 332 eurot (31.12.2012 summas 1 121 446 eurot).

## Lisa 13 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                                 | 133 263          | 133 263                           |                     |             |         |
| Võlad töövõtjatele                                | 7 726            | 7 726                             |                     |             |         |
| Maksuvõlad                                        | 183 458          | 183 458                           |                     |             | 6       |
| Muud võlad                                        | 673 426          | 673 426                           |                     |             |         |
| Intressivõlad                                     | 38 897           | 38 897                            |                     |             |         |
| Dividendivõlad                                    | 628 759          | 628 759                           |                     |             |         |
| Muud viitvõlad                                    | 5 770            | 5 770                             |                     |             |         |
| Saadud ettemaksed                                 | 9 437            | 9 437                             |                     |             |         |
| Muud võlad<br>(Kinnisvarabüroo Uus Maa osade ost) | 479 337          | 479 337                           |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                  | <b>1 486 647</b> | <b>1 486 647</b>                  |                     |             |         |

  

|                                                   | 31.12.2012       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|---------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                                   |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                                 | 83 425           | 83 425                            |                     |             |         |
| Võlad töövõtjatele                                | 29 100           | 29 100                            |                     |             |         |
| Maksuvõlad                                        | 206 970          | 206 970                           |                     |             |         |
| Muud võlad                                        | 729 192          | 729 192                           |                     |             |         |
| Intressivõlad                                     | 23 312           | 23 312                            |                     |             |         |
| Dividendivõlad                                    | 702 059          | 702 059                           |                     |             |         |
| Muud viitvõlad                                    | 3 821            | 3 821                             |                     |             |         |
| Saadud ettemaksed                                 | 20 281           | 20 281                            |                     |             |         |
| Muud võlad<br>(Kinnisvarabüroo Uus Maa osade ost) | 533 662          | 54 325                            | 479 337             |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                  | <b>1 602 630</b> | <b>1 123 293</b>                  | <b>479 337</b>      |             |         |

Muud pikaajalised võlad:

22. oktoobril 2010 oli võetud pikaajaline kohustus tasuda OÜ-le OctoberFirst tütarettevõtte OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa täiendava osaluse soetamise eest põhiosas 54 325 eurot (850 000 krooni). Kohustuse tasumise lõpptähtaeg on 22.10.2013.a.

Soetusmaksumusele lisandusid intressid 0,333% OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa ja tema tütarühingute konsolideeritud käibelt. Intresse arvestati alates 01.01.2011.a.

Kohustus OctoberFirst OÜ eest tasuti 2013.aastal.

19. jaanuaril 2009 võetud pikaajaline kohustus OÜ Leeson ees tütarettevõtte OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa täiendava osaluse soetamise eest põhiosas summas 479 337 eurot (7,5 miljonit krooni). Kohustuse tasumise lõpptähtaeg on 28.02.2014.a. Soetusmaksumusele lisanduvad intressid 3% OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa ja tema tütarühingute konsolideeritud käibelt.

## Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1          | 1          |
| <p>Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2013 oli 710 694 eurot (2012.a.: 431 445 eurot). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 561 448 eurot (2012.a.: 340 842 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks määraga 21/79 summas 149 246 eurot (2012.a.: 90 603 eurot).</p> |            |            |

## Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2013             | 2012             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 2 158 440        | 1 693 946        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>2 158 440</b> | <b>1 693 946</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 158 440</b> | <b>1 693 946</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Kinnisvara vahendus                         | 1 424 046        | 1 226 095        |
| Kinnisvara hindamine                        | 334 115          | 289 758          |
| Kinnisvara üürileandmine ja käitus          | 134 420          | 124 979          |
| Tulud ostetud kauba müügist                 | 257 033          | 45 900           |
| Konsultatsioon jm tenused                   | 8 826            | 7 214            |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 158 440</b> | <b>1 693 946</b> |

## Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2013           | 2012           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                      | 97 461         | 168 178        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 32 077         | 57 445         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>129 538</b> | <b>225 623</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 6              | 10             |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes



|                                                                                                                                                         | 31.12.2013 |            | 31.12.2012 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         | 77 357     | 6 461      | 118 286    | 6 162      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 4 248      | 629 559    | 3 251      | 702 732    |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 17 151     |            | 10 298     |            |

| 2013                                                                                                                                                    | Ostud | Müügid | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|--------------|----------------------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         | 968   | 14 663 | 5 717        | 29 217                     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 180   | 8 769  |              |                            |
|                                                                                                                                                         |       |        |              |                            |
| 2012                                                                                                                                                    | Ostud | Müügid | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         | 3 146 | 18 251 | 10 000       | 20 999                     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 998   | 3 595  |              |                            |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
|                                                                               | 2013   | 2012  |
| Arvestatud tasu                                                               | 11 454 | 5 966 |

## Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

Jaanuaris 2014 müüs OÜ Dimension 2,5% osaluse tütarettevõttes OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa.

Jaanuaris 2014 täideti kohustuse OÜ Leeson ees tasudes Kinnisvarabüroo Uus Maa osade ostu eest.

Aprillis 2014 ühinesid OÜ Dimension tütarettevõtted OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa ja UM Äripinnad OÜ.

Aprillis 2014 müüs OÜ Dimension ärihoone Tartu mnt 173 kolmandatele isikutele.

Aprillis 2014 ostis OÜ Dimension kaks korterit uusehitistes Tallinnas, Vabriku 35b-8 ja Villardi 9-6, mille arendajateks on Uus Maa Kinnisvarabüroo tütarettevõtte Uus Maa Investi sidusettevõtted.

Samuti on tehtud 2014.aastal broneering Hispaanias asuva kinnisvara soetamiseks.

## Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013       | 31.12.2012       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevara                                    |                  |                  |
| Raha                                         | 42 156           | 35 103           |
| Finantsinvesteeringud                        | 13 312           | 6 083            |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 52 926           | 14 964           |
| Varud                                        | 79 314           | 134 662          |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>187 708</b>   | <b>190 812</b>   |
| Põhivara                                     |                  |                  |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 718 951          | 0                |
| Finantsinvesteeringud                        | 22 175           | 761 480          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 101 192          | 90 000           |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 097 332        | 1 121 446        |
| Materiaalne põhivara                         | 7 216            | 24 975           |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>1 946 866</b> | <b>1 997 901</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 134 574</b> | <b>2 188 713</b> |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustused                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |
| Laenukohustused                              | 316 222          | 49 413           |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 311 990        | 978 202          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>1 628 212</b> | <b>1 027 615</b> |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |
| Laenukohustused                              | 0                | 316 222          |
| Võlad ja ettemaksed                          | 0                | 479 337          |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>0</b>         | <b>795 559</b>   |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>1 628 212</b> | <b>1 823 174</b> |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 362 727          | 323 965          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 140 823          | 38 762           |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>506 362</b>   | <b>365 539</b>   |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>2 134 574</b> | <b>2 188 713</b> |

## Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

|                                             | 2013           | 2012          |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 358 983        | 197 158       |
| Muud äritulud                               | 1 642          | 51 533        |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -90 594        | -81 778       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -42 928        | -29 931       |
| Tööjõukulud                                 | -20 379        | -10 312       |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -27 976        | -31 224       |
| Muud ärikulud                               | -1 991         | -1 645        |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>176 757</b> | <b>93 801</b> |
| Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt | 0              | -247          |
| Intressikulud                               | -56 189        | -59 353       |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 20 255         | 4 561         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>140 823</b> | <b>38 762</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>140 823</b> | <b>38 762</b> |

## Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2013            | 2012            |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                 |                 |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 176 757         | 93 801          |
| Korrigeerimised                                          |                 |                 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 27 976          | 31 224          |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                          | 146             | 0               |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>28 122</b>   | <b>31 224</b>   |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -19 404         | 3 742           |
| Varude muutus                                            | 55 348          | -54 648         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -49 934         | -2 025          |
| Laekunud intressid                                       | 28              | 34              |
| Makstud intressid                                        | -46 044         | -50 444         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>144 873</b>  | <b>21 684</b>   |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                 |                 |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | 0               | -3 000          |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 13 750          | 0               |
| Laekunud tütarettevõtjate müügist                        | 0               | 178             |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel          | -18 153         | -5 973          |
| Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist            | 37 700          | 14 242          |
| Antud laenud                                             | -46 152         | 0               |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 16 500          | 54 427          |
| Laekunud intressid                                       | 3 953           | 5 717           |
| Laekunud dividendid                                      | 938             | 7               |
| Muud väljamaksed investeerimistegevusest                 | 0               | -30             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>8 536</b>    | <b>65 568</b>   |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                 |                 |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -49 413         | -46 916         |
| Makstud intressid                                        | -7 318          | -11 886         |
| Makstud dividendid                                       | -73 300         | -57 000         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                               | -16 109         | -12 494         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-146 140</b> | <b>-128 296</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>7 269</b>    | <b>-41 044</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 35 103          | 76 219          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>7 269</b>    | <b>-41 044</b>  |
| Valuutakursside muutuste mõju                            | -216            | -72             |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 42 156          | 35 103          |

## Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

|                                                                                                      |                             |                              |                             | Kokku          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                                                                                                      | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |                |
| <b>31.12.2011</b>                                                                                    | 2 556                       | 256                          | 323 965                     | 326 777        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                                                          |                             |                              | 38 762                      | 38 762         |
| <b>31.12.2012</b>                                                                                    | 2 556                       | 256                          | 362 727                     | 365 539        |
| Valitseva ja olulise mõju all<br>olevate osaluste bilansiline<br>väärtus                             |                             |                              |                             | -727 984       |
| Valitseva ja olulise mõju all<br>olevate osaluste väärtus<br>arvestatuna kapitaliosaluse<br>meetodil |                             |                              |                             | 265 596        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata omakapital<br/>31.12.2012</b>                                  |                             |                              |                             | <b>-96 849</b> |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                                                          |                             |                              | 140 823                     | 140 823        |
| <b>31.12.2013</b>                                                                                    | 2 556                       | 256                          | 503 550                     | 506 362        |
| Valitseva ja olulise mõju all<br>olevate osaluste bilansiline<br>väärtus                             |                             |                              |                             | -718 951       |
| Valitseva ja olulise mõju all<br>olevate osaluste väärtus<br>arvestatuna kapitaliosaluse<br>meetodil |                             |                              |                             | 446 324        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata omakapital<br/>31.12.2013</b>                                  |                             |                              |                             | <b>233 735</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2014

**Osaühing Dimension (registrikood: 11009725) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JAANUS LAUGUS      | Juhatuse liige     | 01.07.2014           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Dimension osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Dimension ja tema tütaretevõtete konsolideeritud 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.

## 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 auditiarvamusele.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Dimension konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

01.07.2014



## Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Dimension (registrikood: 11009725) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| REIN RUUSALU       | Vandeaudiitor      | 01.07.2014           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 431 445        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 279 249        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>710 694</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 710 694        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>710 694</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 431 445        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 279 249        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>710 694</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 710 694        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>710 694</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 134420          | 37.44%      | Jah            |
| Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine           | 70221      | 128730          | 35.86%      | Ei             |
| Enda kinnisvara ost ja müük                          | 68101      | 95833           | 26.70%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Jaanus Laugus  | 36901080211                               |                   | 2556 EUR                     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5017040     |
| E-posti aadress | jaanus@uusmaa.ee |