

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

KINNISVARAINVEST OÜ

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

registrikood: 10036424

tänav a nimi, maja number: Narva mnt 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6143322

faks: +372 6143323

e-posti aadress: andrei@alg.ee, eduard@alg.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 6 Muud nõuded	13
Lisa 7 Varud	13
Lisa 8 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14
Lisa 9 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 10 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 12 Materiaalne põhivara	17
Lisa 13 Laenukohustused	18
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 15 Müügitulu	20
Lisa 16 Muud äritulud	20
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 19 Tööjõukulud	21
Lisa 20 Muud ärikulud	21
Lisa 21 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	21
Lisa 22 Intressikulud	22
Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud	22
Lisa 24 Seotud osapooled	22
Lisa 25 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27

KONSOLIDEERIMISGRUPPI TEGEVUSARUANNE

Äriühingu põhitegevusalaks on valdusfirma tegevus ja kinnisvaraarenduse projektide elluviimine. Selle ala üheks suunaks on suurte maaüksuste arendamine alates detailplaneeringu teostamisest ning kommunikatsiooni trasside rajamisest kuni valmis eluruumide pakkumiseni.

Kinnisvarainvest OÜ koostab konsolideerimisaruande. Grupile kuuluvad seisuga 31.12.2013 peale emaettevõtte

- Leedus asuv tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest (moodustati 2006.a., tütarettevõtte tegeleb samas valdkonnas, ehk kinnisvaraturul);
- Sidusettevõtte Odav Raha OÜ (asutati 2011.a., sidusettevõtte ostab finantsteenuseid)
- Sidusettevõtte Often Grupp OÜ pankrotis (omandati 2012.a. pankrotipesa juhtimise osalemise eesmärgiga).

Eestis registreeritud tütarettevõtte Artifex Ehitus OÜ ja sidusettevõtte Alternord OÜ müüdi 2013.a. maha.

Aruandeaastal müüs Kinnisvarainvest OÜ 4 (2012: 4) kinnistut ja korteriomandit maha ning investeeris kinnisvara arendusse 286 (2012: 106) tuh eurot.

2014.a. kavatseme jätkata oma tegevust.

Tulud, kulud ja kasum

Kontserni müügitulu moodustavad emaettevõtte poolt müüdnud arendusprojektid ja korteriomandit. 2011. aastal oli emaettevõtte müügitulu 30 tuh eurot valdusfirmade tegevusest, mis oli elimineeritud kontserni aruandluses. Finantstulud on 2012.a. tingitud kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum sidusettevõtetelt. 2011.a. finantskulud moodustuvad 57 tuh eurot laenuintressid.

2012.a.. kontserni tulemuseks on 142 tuh eurone kasum (2011: 41 tuh eurot kahjum).

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Müügitulu (tuh eurot)	43	213
Käibe kasv / kahanemine	-80%	100%
Puhaskasum/kahjum (tuh eurot)	-65	142
Puhasrentaablus %	-	67%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,7	2,2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2013 – müügitulu 2012)/ müügitulu 2012 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2013 – puhaskasum 2012)/ puhaskasum 2012 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	100	12	2
Finantsinvesteeringud	0	3	3
Nõuded ja ettemaksed	377	634	4
Varud	1 451	1 282	7
Kokku käibevara	1 928	1 931	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	160	353	8
Nõuded ja ettemaksed	272	266	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 441	1 457	11
Materiaalne põhivara	132	58	12
Kokku põhivara	2 005	2 134	
Kokku varad	3 933	4 065	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	490	317	13
Võlad ja ettemaksed	673	445	14
Kokku lühiajalised kohustused	1 163	762	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 628	3 161	13
Võlad ja ettemaksed	65	0	14
Kokku pikaajalised kohustused	2 693	3 161	
Kokku kohustused	3 856	3 923	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	139	-3	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-65	142	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	77	142	
Kokku omakapital	77	142	
Kokku kohustused ja omakapital	3 933	4 065	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	43	213	15
Muud äritulud	86	126	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-50	-212	17
Mitmesugused tegevuskulud	-19	-22	18
Tööjõukulud	-6	-5	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-40	-30	11, 12
Muud ärikulud	-21	0	20
Kokku ärikasum (-kahjum)	-7	70	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	14	161	21
Intressikulud	-118	-138	22
Muud finantstulud ja -kulud	46	49	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-65	142	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-65	142	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-65	142	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-7	70	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	40	30	11,12
Kasum (kahjum) põhivara müügist	19	-26	16,20
Muud korrigeerimised	0	-161	
Kokku korrigeerimised	59	-157	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-94	129	
Varude muutus	-169	-86	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	250	21	
Kokku rahavood äritegevusest	39	-23	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-90	0	12
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-80	0	11
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	53	50	11
Laekunud tütarettevõtjate müügist	3	0	3, 9
Laekunud sidusettevõtjate müügist	207	0	10
Antud laenud	-128	-359	6
Antud laenude tagasimaksed	478	437	6
Laekunud intressid	41	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	484	128	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	821	493	13
Saadud laenude tagasimaksed	-1 181	-580	13
Makstud intressid	-75	-60	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-435	-147	
Kokku rahavood	88	-42	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12	54	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	88	-42	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	100	12	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	3	0	-3	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)			142	142
31.12.2012	3	0	139	142
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-65	-65
31.12.2013	3		74	77

Emaettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega € 1 278 iga.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ning tema tütarettevõtted (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhul, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandes eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Parema ülevaate andmiseks on äriühing teinud muudatuse aruandes avaldatava info esitusviisis, mille tulemusena on 2013.a. majandusaasta aruandes esinevad summad ümardatud lähima tuhandeni, kui ei ole öeldud teisiti.

Võrreldavus

Finantsaruanded on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse printsiibist, meetodikamuutuste sisu ja nende mõju on selgitatud vastavates lisades. Kui finantsaruannete kirjete esituslaadi või klassifitseerimise meetodid on muudetud, siis on vastavalt ümber klassifitseeritud ka eelmise perioodi võrreldavad näitajad.

2012.a. võrdlusandmed on korrigeeritud vastavalt muudetud esitusviisile ja toodud ka tuhandes eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütarettevõtted

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

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende 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 sidusettevõtteks, ühisettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Sidusettevõtted

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 aktsiastest 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) ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusle. 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.

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

Ühise kontrolli all olevat ettevõtetted kajastatakse analoogselt sidusettevõtetega kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

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

Finantsvarad

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

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil Kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks) / väärtuspäeval (s.t päeval, mil Kontsern saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle).

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. Lühi- ja pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutat peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtte ja Eestis asuvate tütaretevõtete arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenuid), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglasel väärtusel (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga 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 Keskpanga valuutakursi alusel.

Välismaiste tütaretevõtete finantsnäitajad

Välismaal asuvate tütaretevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast

ümber emaeettevõtte esitlusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaeettevõtte esitlusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

(a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa keskpanga kursi alusel;

(b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber perioodi kaalutud keskmise kursiga;

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali kirjel "Realiseerimata kursivahed".

Välismaal asuva tütarettevõtte võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "Realiseerumata kursivahed" kajastatud summa aruandeaasta kasumi või kahjumina.

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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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 2-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad 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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühi- ja pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuulavas summas. 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.

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 väljamakstavalt netosummalt[, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel]. 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 ettevõtetel 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.

Konsolideeritud aruande puhul, kui kontsernis on ka välismaiseid tütarettevõtteid.

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulu ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Välismaised tütarettevõtted

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtis 2012. aastal tulumaksumäär 15% (2011: 15%).

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kassa	20	4
Pank	80	8
Kokku raha	100	12

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2011	0	0
Soetamine	3	3
31.12.2012	3	3
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	3	3
Müük müügihinnas või lunastamine	-3	-3
31.12.2013	0	0
Kajastatud õiglases väärtuses	0	0

2013.a. müüdi maha osalust tütarettevõttes Artifex Ehitus OÜ, mis oli soetatud müügi eesmärgiga ja oli kajastatud bilansis lühiajalise finantsinvesteeringuna.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	58	58	0	0	5
Ostjatelt laekumata arved	58	58	0	0	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15	0	0	
Muud nõuded	522	250	272	0	6
Laenunõuded	509	237	272	0	6
Intressinõuded	13	13	0	0	6
Ettemaksed	6	6	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	6	6	0	0	
Loovutatud nõuded	48	48	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	649	377	272	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	27	27	0	0	5
Ostjatelt laekumata arved	27	27	0	0	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5	0	0	
Muud nõuded	867	601	266	0	6
Laenunõuded	859	593	266	0	6
Intressinõuded	8	8	0	0	6
Ettemaksed	1	1	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1	1	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	900	634	266	0	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	58	27	4
Kokku nõuded ostjate vastu	58	27	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	0	-3	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	3	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	0	

Lisa 6 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	509	237	272	0	5%-15%	EUR	2014.a.-2020.a.	4
Laenunõuded								
Intressinõuded	13	13	0	0				4
Kokku muud nõuded	522	250	272	0				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	859	593	266	0	5%-15%	EUR	2013.a.-2016.a.	4
Laenunõuded								
Intressinõuded	8	8	0	0				4
Kokku muud nõuded	867	601	266	0				

Antud laenude tagatiseks on laenusaaajate omandises olevat varad. Osa laenutest on tagatiseta. Nõuete intressimäär on fikseeritud lepingutes.

Lisa 7 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Lõpetamata toodang	1 450	1 281
Maa soetusmaksumus	936	928
Arenduskulud	407	246
Kapitaliseeritud laenuintressid	107	107
Müügiks ostetud kaubad	1	1
Kokku varud	1 451	1 282

Varuna bilansis kajastatakse peamiselt Eestis asuvad kinnisvara müügi.

Seisuga 31.12.2013 olid 7 kinnisvara objekti koormatud hüpoteegiga pankade kasuks summas 1 197 tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajalise laenude tagatiseks. Laenude jääk oli 31.12.2013 seisuga 234 tuhat eurot, milles 110 tuh eurot tagastati ennetähtajagselt 2014.a. algusel. Hüpoteekidega koormatud kinnisvara objektide bilansiline väärtus oli 31.12.2013 seisuga 638 tuhat eurot.

Lisa 8 Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	160	353
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse	160	353

Kinnisvarainvest OÜ omab bilansipäeva seisuga üks tütaretevõtte (2012: kaks, nendest üks Artifex Ehitus OÜ oli kajastatud lühiajalise finantsinvesteeringuna) ja kaks (2012: kolm) sidusettevõtet, nendest üks Often Grupp OÜ on kajastatud lühiajalise finantsinvesteeringuna (Lisad 9 ja 10).

Lisa 9 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
300541852	UAB Kinnisvarainvest	Leedu	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
12172166	Artifex Ehitus OÜ	Eesti	Ehitusteenused	100	0

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
UAB Kinnisvarainvest	26	0	0	0	0	0	26
Artifex Ehitus OÜ	3	0	-3	0	0	0	0
Kokku	29	0	-3	0	0	0	26

Müüdid osalused			
Tütaretevõtja nimetus	Müüdid osaluse %	Müüdid osalus müügihinnas	Müüdid osaluse müügikasum (-kahjum)
Artifex Ehitus OÜ	100	3	0

Tütaretevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Tütaretevõtte UAB Kinnisvarainvest kajastatakse konsolideeritud aruannetes rida- reallt konsolideerituna, ja emaettevõtte konsolideerimata bilansis soetusmaksumuses.

Tütaretevõtte Artifex Ehitus OÜ, müüdid 2013.a., kajastati 2012.a. lühiajalise finantsinvesteeringuna konsolideeritud ja konsolideerimata aruannetes.

Lisa 10 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11990164	Odav Raha OÜ	Eesti	Finantsteenuste osutamine	50	50
10934761	Alternord OÜ	Eesti	Kütuse hulgimüük	50	0
10905334	Often Grupp OÜ (pankrotis)	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
Odav Raha OÜ	134	0	0	0	26	0	160
Alternord OÜ	218	0	-218	0	0	0	0
Often Grupp OÜ (pankrotis)	1	0	0	0	-1	0	0
Kokku	353	0	-218	0	25	0	160

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Alternord OÜ	50	207	-11

Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud ja konsolideerimata aruannetes kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algsest soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasest väärtusest ning hiljem korrigeeritakse investeeringu väärtust proportsionaalselt osalusega sidus- või ühisettevõtte kasumis/kahjumis.

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 555	1 555
Akumuleeritud kulum	-57	-57
Jääkmaksumus	1 498	1 498
Müügid	-23	-23
Amortisatsioonikulu	-24	-24
Muud muutused	6	6
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 688	1 688
Akumuleeritud kulum	-231	-231
Jääkmaksumus	1 457	1 457
Ostud ja parendused	80	80
Müügid	-72	-72
Amortisatsioonikulu	-24	-24
31.12.2013		
Soetusmaksumus	1 688	1 688
Akumuleeritud kulum	-247	-247
Jääkmaksumus	1 441	1 441

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	64	60
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-13	-6
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	53	50

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Eestis ja Leedus asuvad korteriomandid, mis on soetatud / ehitatud väärtuse kasvu eesmärgil ja ajutiselt osaliselt välja renditud kasutusrendi tingimustel.

2013.a. kinnisvarainvesteeringud kajastatakse endiselt soetusmaksumuse meetodil, sest juhatuse hinnangul selle õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega hinnata. Põhjuseks on suur kinnisvarainvesteeringu objektide arv, mille arendamine ja müük toimub tulevikus. Kinnisvarainvesteering kajastatakse analoogselt materiaalse põhivara soetusmaksumusega, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Kinnisvarainvesteering amortiseeritakse lineaarse meetodi alusel 2%-10% aastas.

Seisuga 31.12.2013 oli üks kinnisvarainvesteeringu objekt koormatud hüpoteegiga panga kasuks summas 1 408 tuhat eurot. Hüpoteeg seati pikaajalise laenu (laenu jääk on 259 tuhat eurot) tagatiseks. Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringu objekti bilansiline väärtus oli 31.12.2013 seisuga 491 tuhat eurot.

Lisa 12 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2012					
Soetusmaksumus	65	65	0	0	65
Akumuleeritud kulum	-7	-7	0	0	-7
Jääkmaksumus	58	58	0	0	58
Ostud ja parendused	82	82	8	8	90
Amortisatsioonikulu	-16	-16			-16
31.12.2013					
Soetusmaksumus	147	147	8	8	155
Akumuleeritud kulum	-23	-23	0	0	-23
Jääkmaksumus	124	124	8	8	132

Materiaalse põhivarana kajastatakse bilansis tütarettevõtte 4 auto, omandatud välja rendimiseks.

Lisa 13 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	269	269			0%	EUR	2014.a.
Lühiajalised laenud kokku	269	269					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	582	144	438	0	3%-5%	EUR	2014.a.-2016.a.
Pikaajalised laenud	1 966	0	1 948	18	0%-10%	EUR	2015.a.-2023.a.
Laenud osanike poolt	301	77	224	0	0%-8%	EUR	2014.a.-2017.a.
Pikaajalised laenud kokku	2 849	221	2 610	18			
Laenukohustused kokku	3 118	490	2 610	18			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud isikute poolt	36	36			0%-5%	EUR	2013.a.
Laenud sõltumatu isikute poolt	241	241					
Lühiajalised laenud kokku	277	277					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	599	9	590	0	3%-10%	EUR	2014.a. - 2016.a.
Laenud sõltumatu isikute poolt	1 398	0	1 398	0	0%-4,5%	EUR	2015.a.
Laenud seotud isikute poolt	880	0	880	0	1,5%-10%	EUR	2014.a.-2016.a.
Laenud osanike poolt	324	31	293	0	0%-8%	EUR	2015.a.-2017.a.
Pikaajalised laenud kokku	3 201	40	3 161	0			
Laenukohustused kokku	3 478	317	3 161	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	638	523
Ehitised	491	574
Kokku	1 129	1 097

Detailne informatsioon tagatiste kohta on toodud lisades 7 ja 11.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	15	15	0	0
Võlad töövõtjatele	5	5	0	0
Maksuvõlad	1	1	0	0
Muud võlad	461	461	0	0
Intressivõlad	461	461	0	0
Saadud ettemaksed	39	39	0	0
Tulevaste perioodide tulud	4	4	0	0
Muud saadud ettemaksed	35	35	0	0
Loovutatud nõuded	165	100	65	0
Saadud finantsabi	52	52	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	738	673	65	0

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	16	16	0	0
Võlad töövõtjatele	4	4	0	0
Maksuvõlad	1	1	0	0
Muud võlad	418	418	0	0
Intressivõlad	418	418	0	0
Saadud ettemaksed	5	5	0	0
Muud saadud ettemaksed	5	5	0	0
Muud võlad	1	1	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	445	445	0	0

Lisa 15 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	43	213
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	43	213
Kokku müügitulu	43	213
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus ja müük	30	213
Juhtimistasu	13	0
Kokku müügitulu	43	213

Lisa 16 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	26
Trahvid, viivised ja hüvitised	6	11
Rendi- ja üüritulu	79	60
Muud	1	29
Kokku muud äritulud	86	126

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	11
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	37	195
Müügi eesmärgil ostetud teenused	13	6
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	50	212

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	1	2
Lähetuskulud	0	3
Riiklikud ja kohalikud maksud	7	9
Kindlustus	6	1
Raamatupidamina ja audit	3	2
Notari- ja juristiteenused	2	3
Leedu tüütaretevõtte tegevuskulud	0	1
Muud	0	1
Kokku mitmesugused tegevuskulud	19	22

Lisa 19 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	4	4
Sotsiaalmaksud	2	1
Kokku tööjõukulud	6	5
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 20 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	19	0
Kinnisvarainvesteeringute müügikulud	2	0
Kokku muud ärikulud	21	0

Lisa 21 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	14	161
Kahjum Alternord OÜ osaluse müügist	-11	0
Often Grupp OÜ, investeringu väärtuse langus	-1	0
Odav Raha OÜ kapitaliosaluse kasum	26	133
Alternord OÜ kapitaliosaluse kasum	0	28
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	14	161

Lisa 22 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	118	138
Kokku intressikulud	118	138

Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Intressitulu laenudelt	46	51
Muud finantstulud ja -kulud	0	-2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	46	49

Lisa 24 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	15	38	263	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39	1 294	286	1 349

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	0	13	0	40	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2	0	34	44	339	465
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1	0	0	0	0	0
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	1	125	38	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1	1	38	93	283	371
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1	0	0	0	0	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 25 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	86	7
Finantsinvesteeringud	0	3
Nõuded ja ettemaksed	866	1 041
Varud	1 450	1 281
Kokku käibevara	2 402	2 332
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	186	379
Nõuded ja ettemaksed	917	966
Kinnisvarainvesteeringud	570	574
Materiaalne põhivara	8	0
Kokku põhivara	1 681	1 919
Kokku varad	4 083	4 251
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	347	251
Võlad ja ettemaksed	655	436
Kokku lühiajalised kohustused	1 002	687
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 411	2 939
Kokku pikaajalised kohustused	2 411	2 939
Kokku kohustused	3 413	3 626
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	622	387
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45	235
Kokku omakapital	670	625
Kokku kohustused ja omakapital	4 083	4 251

Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	73	243
Muud äritulud	57	88
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-51	-208
Mitmesugused tegevuskulud	-14	-17
Tööjõukulud	-3	-3
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-12	-14
Muud ärikulud	-21	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	29	89
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	14	161
Intressikulud	-111	-138
Muud finantstulud ja -kulud	113	123
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	45	235
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45	235

Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	29	89
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12	14
Kasum (kahjum) põhivara müügist	19	-26
Muud korrigeerimised	0	-161
Kokku korrigeerimised	31	-173
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-109	128
Varude muutus	-169	-85
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	176	34
Kokku rahavood äritegevusest	-42	-7
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-8	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-80	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	53	50
Laekunud tütarettevõtjate müügist	3	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	207	0
Antud laenud	-137	-359
Antud laenude tagasimaksed	542	509
Laekunud intressid	41	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	621	200
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	647	403
Saadud laenude tagasimaksed	-1 079	-580
Makstud intressid	-68	-60
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-500	-237
Kokku rahavood	79	-44
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7	51
Raha ja raha ekvivalentide muutus	79	-44
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	86	7

Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	3	0	387	390
Aruandeaasta kasum (kahjum)			235	235
31.12.2012	3	0	622	625
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-379
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				353
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012				599
Aruandeaasta kasum (kahjum)			45	45
31.12.2013	3		667	670
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-186
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				160
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013				644

Äriühingus on kaks osa nimiväärtusega € 1 278 ja € 1278.

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvutamiseks lähtuti RTJ 11 nõuetest. Vastavalt RTJ 11 juhul kui investeeija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD KIMASK	juhatuse esimees	18.09.2014
ANDREI TŠERNÕŠEV	Juhatuse liige	18.09.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kinnisvarainvest osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Kinnisvarainvest 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 lisaarandeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 1 kuni 27, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Kinnisvarainvest finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Irina Somova

Vandeaudiitori number 263

I.S.Audiitorteenuste OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216 Tallinn

18.09.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	18.09.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	139
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-65
Kokku	74
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	74
Kokku	74

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	139
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-65
Kokku	74
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	74
Kokku	74

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	30000	41.10%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	30000	41.10%	Ei
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	13000	17.81%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andrei Tšernõšev	36710010319	Eesti	1278 EUR
Eduard Kimask	37212210241	Roosikrantsi tänav 9-16, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6143322
Faks	+372 6143323
E-posti aadress	eduard@alg.ee
E-posti aadress	andrei@alg.ee