

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Termak Real Estate OÜ

registrikood: 11066410

tänavatalu nimi, L. Koidula tn 19

maja ja korteri number:

linn: Narva-Jõesuu linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthnumber: 29023

telefon: +372 57810865, +372 3566538, +372 5158795, +372 3566535

faks: +372 3566530

e-posti aadress: info@termakre.ee

veebilehe aadress: www.termakre.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 9 Tööjõukulud	14
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Ettevõtte peamised tegevusvaldkonnad, toote- ja teenuste grupid

Ettevõtte põhitegevuseks on investeerimine kinnisvarasse ja selle arendamine.

Aruandeperioodil oli OÜ Termak Real Estate põhitegevus keskendunud elumajas, aadressil L.Koidula 19g, Narva-Jõesuu firma omandis olevate korterite realiseerimisele.

Töötajate arv, tööjõukulud ja juhatuse tasud

OÜ Termak Real Estate personali keskmine arv oli 7 inimest. Töötajate töötasu kulud moodustasid aruandeaastal 37 676 eurot, s.h. juhatuse liikme tasu kulud 64 152 eurot.

Bilansi maht seisuga 31.12.2013 on 13,4 mln. euro, kahjum tegevusest aruandeperioodil on – 364 tuh. euro.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika

	2012	2013
Puhasrentaablus	-3446,6%	-387260%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,18	0,42
ROE	-17,6%	-24,26%

Toodud finantssuhtarvude arvestamise metoodika:

$Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu * 100$

$Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused$

$ROE = puhaskasum / 12 kuu keskmine omakapital * 100$

Tulevikuplaanid

Täna sel päeval ja tulevikus on OÜ Termak Real Estate põhiprojektiks vee- ja tervisekeskusega hotellikompleksi „Noorus“ ehitamine.

Omakapital.

Osaühing on teadlik, et seisuga 31.12.2013. a ei vasta Osaühingu kapital ÄS § 176 sätestatud nõuetele. 2014. a esimeses pooles jätkab Osaühing investeringuid kinnisvarasse ning alates 2014. a teisest poolest investeringud lõpetatakse ning kinnisvara antakse rendile, millest on oodata piisavat tulu, täitmaks 2014. a lõpuks omakapitali nõudeid. Juhul kui prognoositud tulud osutuvad väiksemaks, suurendab Osaühingu omakapitali ülekursiga ning viib omakapitali vastavusse seaduses sätestatud nõuetega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	158 200	36 348	2
Nõuded ja ettemaksed	481 245	59 837	3
Kokku käibevara	639 445	96 185	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	12 736 746	6 626 800	5
Immateriaalne põhivara	1 092	0	
Kokku põhivara	12 737 838	6 626 800	
Kokku varad	13 377 283	6 722 985	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 511 182	529 860	7
Kokku lühiajalised kohustused	1 511 182	529 860	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 547 396	4 510 396	6
Kokku pikaajalised kohustused	10 547 396	4 510 396	
Kokku kohustused	12 058 578	5 040 256	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 647 782	3 647 782	
Ülekurss	357 910	357 910	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 322 963	-1 998 210	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-364 024	-324 753	
Kokku omakapital	1 318 705	1 682 729	
Kokku kohustused ja omakapital	13 377 283	6 722 985	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	94	9 423	
Muud äritulud	1 094	9 987	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 840	-16 654	
Mitmesugused tegevuskulud	-75 645	-56 859	8
Tööjõukulud	-133 944	-128 752	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16 021	-19 192	5
Muud ärikulud	-2 040	-3 022	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-232 302	-205 069	
Intressikulud	-131 741	-119 725	
Muud finantstulud ja -kulud	19	41	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-364 024	-324 753	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-364 024	-324 753	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-232 302	-205 069	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	16 021	19 192	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-6 247	
Muud korrigeerimised	1	-12 188	
Kokku korrigeerimised	16 022	757	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-421 408	0	
Varude muutus	0	25	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	981 322	131 611	
Laekunud intressid	19	41	
Makstud intressid	-131 741	-119 725	
Kokku rahavood äritegevusest	211 912	-192 360	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 127 060	-101 563	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	6 375	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 127 060	-95 188	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 091 000	312 500	
Saadud laenude tagasimaksed	-54 000	0	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-1 325	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 037 000	311 175	
Kokku rahavood	121 852	23 627	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	36 348	12 721	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	121 852	23 627	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	158 200	36 348	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	3 647 783	357 910	-1 998 211	2 007 482
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-324 753	-324 753
Muud muutused omakapitalis	-1		1	0
31.12.2012	3 647 782	357 910	-2 322 963	1 682 729
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-364 024	-364 024
31.12.2013	3 647 782	357 910	-2 686 987	1 318 705

Osaühing on teadlik, et seisuga 31.12.2013. a ei vasta Osaühingu kapital ÄS § 176 sätestatud nõuetele. 2014. a esimeses pooles jätkab Osaühing investeeringuid kinnisvarasse ning alates 2014. a teisest poolest investeeringud lõpetatakse ning kinnisvara antakse rendile, millest on oodata piisavat tulu, täitmaks 2014. a lõpuks omakapitali nõudeid. Juhul kui prognoositud tulud osutuvad väiksemaks, suurendab Osaühingu omakapitali ülekurssiga ning viib omakapitali vastavusse seaduses sätestatud nõuetega.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Termak Real Estate 31.12.2013.aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse § 32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena (muude tegevuskulude seas).

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 mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

Varude arvestamisel kasutatakse keskaalutavat kaalutud keskmise soetushinna meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/tootmisomahind või neto realiseerimismaksumus.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 350 euro ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 350 euro, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle 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 selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooninormid aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Masinaid ja seadmeid 20%

Muu põhivara 20 - 33%

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Piiratud kasutuseaga immateriaalse põhivara amortisatsiooninorm moodustab 20% aastast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 350 euro

Rendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Finantskohustused

Pikaajaliste kohustusena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuste tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui töötajal tekib nõudeõigus. Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale (so omandi üleandmine) ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

(a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);

(b) Tütarettevõtted;

(c) Sidusettevõtted;

(d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);

(e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;

(f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed,

kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	158 200	36 348
Kokku raha	158 200	36 348

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 269	2 269
Ostjatelt laekumata arved	2 269	2 269
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	440 162	440 162
Muud nõuded	38 335	38 335
Laenunõuded	37 424	37 424
Viitlaekumised	911	911
Ettemaksed	479	479
Tulevaste perioodide kulud	392	392
Muud makstud ettemaksed	87	87
Kokku nõuded ja ettemaksed	481 245	481 245
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 157	2 157
Ostjatelt laekumata arved	2 157	2 157
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 484	9 484
Muud nõuded	37 475	37 475
Laenunõuded	37 424	37 424
Viitlaekumised	51	51
Ettemaksed	1 223	1 223
Tulevaste perioodide kulud	313	313
Muud makstud ettemaksed	910	910
Ettemaksed teenuste eest	9 498	9 498
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 837	59 837

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	143 468		8 627	
Üksikisiku tulumaks		2 125		1 838
Erisoodustuse tulumaks		23		64
Sotsiaalmaks		3 501		3 282
Kohustuslik kogumispension		66		119
Töötuskindlustusmaksed		95		210
Ettemaksukonto jääk	296 694		857	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	440 162	5 810	9 484	5 513

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2011									
Soetusmaksumus	1 378 231	270 147	28 875	28 875	14 807	4 635 753	265 585	4 901 338	6 593 398
Akumuleeritud kulum		-13 507	-27 589	-27 589	-8 079				-49 175
Jääkmaksumus	1 378 231	256 640	1 286	1 286	6 728	4 635 753	265 585	4 901 338	6 544 223
Ostud ja parendused					1 583	99 980		99 980	101 563
Amortisatsioonikulu		-13 508	-1 286	-1 286	-4 064				-18 858
Müügid					-128				-128
31.12.2012									
Soetusmaksumus	1 378 231	270 147	9 133	9 133	13 603	4 735 733	265 585	5 001 318	6 672 432
Akumuleeritud kulum		-27 015	-9 133	-9 133	-9 484				-45 632
Jääkmaksumus	1 378 231	243 132	0	0	4 119	4 735 733	265 585	5 001 318	6 626 800
Ostud ja parendused					832	6 125 078		6 125 078	6 125 910
Amortisatsioonikulu		-13 507			-2 457				-15 964
Ümberklassifitseerimised						265 585	-265 585	0	0
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest						265 585	-265 585	0	0
31.12.2013									
Soetusmaksumus	1 378 231	270 147	0	0	6 995	11 126 396	0	11 126 396	12 781 769
Akumuleeritud kulum		-40 522	0	0	-4 501		0		-45 023
Jääkmaksumus	1 378 231	229 625	0	0	2 494	11 126 396	0	11 126 396	12 736 746

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Muu materiaalne põhivara		6 375
Kokku		6 375

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Emaettevõtjatele	5 720 000		5 720 000	
Sidusettevõtjatele	4 827 396		4 827 396	
Pikaajalised laenud kokku	10 547 396		10 547 396	
Laenukohustused kokku	10 547 396		10 547 396	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Emaettevõtjatele	763 500		763 500	
Sidusettevõtjatele	3 746 896		3 746 896	
Pikaajalised laenud kokku	4 510 396		4 510 396	
Kapitalirendikohustused kokku	0	0		
Laenukohustused kokku	4 510 396	0	4 510 396	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	856 408	856 408
Võlad töövõtjatele	11 322	11 322
Maksuvõlad	5 810	5 810
Muud võlad	637 642	637 642
Intressivõlad	626 588	626 588
Muud viitvõlad	11 054	11 054
Kokku võlad ja ettemaksed	1 511 182	1 511 182

	31.12.2012	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 339	7 339
Võlad töövõtjatele	11 679	11 679
Maksuvõlad	5 513	5 513
Muud võlad	505 329	505 329
Intressivõlad	495 846	495 846
Muud viitvõlad	9 483	9 483
Kokku võlad ja ettemaksed	529 860	529 860

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	-5 988	0
Mitmesugused bürookulud	-891	-701
Lähetuskulud	-3 722	-530
Koolituskulud	0	-80
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 988	-3 740
Autotranspordi kulud	-9 173	-18 291
Reklaamikulud	-60	-223
Sideteenused	-4 869	-5 747
Hooldusteenused korterid	-1 862	-7 404
Juriidilised teenused	-11 221	-7 669
Notar, audiit ja konsult.teenused	-12 185	-9 521
Väheväärtuslikud vahendid	-411	0
Valveteenused	-341	-844
esinduskulud	-4 744	0
Pangateenused ja Lepingutasu	-12 717	0
Majanduskulud	-107	0
Väärtpaberikonto hooldusteenused	-1 237	0
Tõlktöö	-1 747	0
Muud	-1 382	-2 109
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-75 645	-56 859

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-101 828	-96 738
Sotsiaalmaksud	-32 116	-32 014
Kokku tööjõukulud	-133 944	-128 752
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	PBL-SYSTEM S.A.
--	-----------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	5 720 000	763 500
Sidusettevõtjad	4 827 396	3 746 896

2013	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	4 956 500	
Sidusettevõtjad	1 134 500	-54 000
2012	Müügid	
Tegev- ja kõrgem juhtkonnale ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		5 513

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	64 152	18 253

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

1. Kinnistu aadressil Ida-Virumaa, Narva-Jõesuu linn, Lydia Koidula tn 19k võõrandamine hinnaga 300 000 eurot. Võõrandamisest saadud kasum on 259590 eurot.

2. SPA kompleksi Noorus ehituse finanseerimiseks laenu võtmine Swedbank AS-is. Laenu summa on 5 mln eurot

3. Seisuga 30.06.2014 Spa kompleksi ehitusse investeeringu kogumaksumus on 17980880 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.02.2015

Termak Real Estate OÜ (registrikood: 11066410) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR BARANOV	Juhatuse liige	18.02.2015
INNA POPOVA	Management board member	18.02.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Termak Real Estate OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Termak Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate 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 Termak Real Estate OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et Osaühingu omakapital ei vasta ÄS § 176 sätestatud nõuetele. Juhatuse plaanid olukorra parandamiseks on toodud Omakapitali muutuste aruandes. Meie kokkuvõtte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/
Aleksi Titov

Vandeaudiitori number 476
ST& Partners OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 67
Tallinna mnt.19c Narva
18.02.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Termak Real Estate OÜ (registrikood: 11066410) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI TITOV	Vandeaudiitor	18.02.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 322 963
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-364 024
Kokku	-2 686 987
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 686 987
Kokku	-2 686 987

Kahjumi kattakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	94	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
PBL-SYSTEM S.A.		Luksemburg	3647782 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3566535
Telefon	+372 3566538
Faks	+372 3566530
Mobiiltelefon	+372 5158795
Mobiiltelefon	+372 57810865
E-posti aadress	info@termakre.ee
Veebilehe aadress	www.termakre.ee