

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: NCC Rannaõue Tähekode OÜ

registrikood: 12007220

tänavanimi ja maja number: Kalasadama 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10415

telefon: +372 6274855

e-posti aadress: elamuehitus@ncc.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 Varud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

NCC Rannaõue Tähekodu OÜ asutati 15. oktoobril 2010 aastal. Ühingu osad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskregistris. Osaühingu tegevusaladeks on kinnisvaraarendusprojektide teostus ja arendamine.

2010. aasta jooksul toimus NCC kui kontserni kinnisvaraarendusega seotud tegevuse põhjalik ümberstruktureerimine.

Tuginedes NCC Elamuarendus OÜ ainuosaniku NCC AB otsusele 21. oktoobrist 2010 toimus NCC Elamuarendus OÜ jagunemine eraldumise teel mitmesse erinevasse NCC Elamuarendus OÜ ainuomanduses olevasse äriühingusse. Jagunemisleping on sõlmitud 03.11.2010 ja jagunemisotsus on vastu võetud 18.11.2010. Jagunemislepingu alusel anti osa NCC Elamuarendus OÜ varadest üle omandavale ühingu NCC Rannaõue Tähekodu OÜ-le. 03.11.2010 sõlmitud osaühingu osa müügilepingu alusel müüs NCC Elamuarendus OÜ NCC Rannaõue Tähekodu OÜ osa NCC AB-le. 01.01.2011 müüs NCC AB NCC Rannaõue Tähekodu OÜ osa SIAB Investment AB-le.

NCC Rannaõue Tähekodu OÜ-le kuulub mõtteline osa kinnistust aadressiga Rannamõisa tee 1 A, mille detailplaneeringu koostamine oli ühingu põhiliseks tegevuseks 2014. aastal ja mille menetlemist jätkatakse ka 2015. aastal. Ettevõtte müügitulu aruandeaastal puudus ja suures osas laenuintressidest põhjustatud kahjum oli 104 tuh.eurot.

Ettevõtte arendustegevus ja juhtimine toimub NCC Elamuarendusega sõlmitud lepingute alusel

2014. aastal ei olnud ettevõttel töötajaid ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	15 684	879	2
Nõuded ja ettemaksed	2 677	2 229	4
Varud	3 738 346	3 717 346	3
Kokku käibevara	3 756 707	3 720 454	
Kokku varad	3 756 707	3 720 454	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 212 227	3 056 332	5
Võlad ja ettemaksed	5 634	19 994	6
Eraldised	1 125	2 250	
Kokku lühiajalised kohustused	3 218 986	3 078 576	
Kokku kohustused	3 218 986	3 078 576	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Ülekurss	445 066	445 066	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	194 312	279 619	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-104 157	-85 307	
Kokku omakapital	537 721	641 878	
Kokku kohustused ja omakapital	3 756 707	3 720 454	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Muud äritulud	6	80	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	21 000	47 189	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-40 243	-47 058	9
Mitmesugused tegevuskulud	-20 636	-20 375	10
Kokku ärikasum (-kahjum)	-39 873	-20 164	
Intressikulud	-64 284	-65 143	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-104 157	-85 307	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-104 157	-85 307	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-39 873	-20 164	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-448	-1 298	
Varude muutus	-21 000	-47 189	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-15 485	17 074	
Kokku rahavood äritegevusest	-76 806	-51 577	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	165 895	82 394	5
Saadud laenude tagasimaksed	-10 000	-29 900	5
Makstud intressid	-64 284	-75	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	91 611	52 419	
Kokku rahavood	14 805	842	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	879	37	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 805	842	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 684	879	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 500	445 066	279 619	727 185
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-85 307	-85 307
31.12.2013	2 500	445 066	194 312	641 878
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-104 157	-104 157
31.12.2014	2 500	445 066	90 155	537 721

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisa 7 ja 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

NCC Rannaõue Tähekode OÜ (edaspidi ettevõtte) 2014.aasta 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenu ning muud lühiajalised ja pikaajalised 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 õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt: korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga). Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. 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 nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamist kajastatakse kasumiaruandes.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte 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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro.

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otseselt iga arendusprojektiga seostatavatest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kulusid eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdüd kauba kulu määramisel müüdüd osa müügitulu ja kogu projekti hinnangulise müügitulu proportsioonist. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel neto realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus".

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaks makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 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 ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Juhul kui ettevõtte on jaotamiskõlblikku kasumit, esitatakse maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Raha pangakontol	15 684	879
Kokku raha	15 684	879

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arendustegevusega seotud kinnistud	3 549 996	3 549 996
Pooleliolevad projektid	188 350	167 350
Kokku varud	3 738 346	3 717 346

Varudesse kapitaliseeriti 2014. aastal täiendavalt kulusid 21 000 euro väärtuses ja 2013. aastal 47 189 euro väärtuses. Varude allahindlusi ei ole ettevõttes toimunud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	875	2 229
Ettemaksukonto jääk	1 802	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 677	2 229

Maksude ettemaksed sisalduvad bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed."

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 212 227	3 212 227			1,9%	EUR	19.03.2015
Lühiajalised laenud kokku	3 212 227	3 212 227					
Laenukohustused kokku	3 212 227	3 212 227	0	0			
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 056 332	3 056 332			2,1%	EUR	14.01.2014
Lühiajalised laenud kokku	3 056 332	3 056 332					
Laenukohustused kokku	3 056 332	3 056 332	0	0			

2014. aastal võeti NCC Treasury AB-lt täiendavalt laenu 155 895 eurot (2013: 115 392 eurot), millest 67 395 euro ulatuses konverteeriti laenukohustusteks tekkinud intressivõlg (2013: 62 892 euro ulatuses). Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 64 259 eurot (2013: 65 063 eurot), millest oli aasta lõpuks tasumata 2 034 eurot (2013: 5 170 eurot). Intressimäärad jäid vahemikku 1,9 - 2,2% (2013: 2,0 - 2,3%).

NCC Elamuarendus OÜ-lt võeti 2014.aastal laenu ja maksti tagasi 10 000 eurot (2013: 29 900 eurot), millest 8 euro ulatuses konverteeriti laenukohustuseks tekkinud intressivõlg (2013: 5 euro ulatuses). Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 25 eurot (2013: 80 eurot). NCC Elamuarendus OÜ laenu intressimäär jäi 2014.aastal vahemikku 2,03 - 2,15 (2013: 2,05 - 2,26%).

Intressivõlgade saldo on toodud lisas 6 ning intressikulud kokku lisas 12.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 600	3 600	0	0	
Muud võlad	2 034	2 034	0	0	
Intressivõlad	2 034	2 034	0	0	5,13
Kokku võlad ja ettemaksed	5 634	5 634	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 824	14 824	0	0	
Muud võlad	5 170	5 170	0	0	
Intressivõlad	5 170	5 170	0	0	5,13
Kokku võlad ja ettemaksed	19 994	19 994	0	0	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	72 124	153 506
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	18 031	40 806
Kokku tingimuslikud kohustused	90 155	194 312

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014 moodustas 90 155 eurot (2013: 194 312 eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2015 kaasneks sellega tulumaksu kulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt (kuni 31.12.2014 kehtis maksumäär 21/79). Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 72 124 eurot (2013: 153 506 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 18 031 eurot (2013: 40 806 eurot).

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2014	2013
Maamaks	19 243	19 243
Projektijuhtimine	18 000	8 883
Muud	3 000	18 932
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	40 243	47 058

Vt ka lisa 13.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2014	2013
Juhtimis-, finants- ja muud tugiteenused	18 000	16 300
Muud	2 636	4 075
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 636	20 375

Vt ka lisa 13.

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

Nii 2014. kui ka 2013. aastal ei olnud töötajaid ega töötajatega seotud kulusid.

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-64 284	-65 143
Kokku intressikulud	-64 284	-65 143

Vt ka lisa 5 ja lisa 13.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	SIAB Investment Aktiebolag
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	NCC
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 217 861	3 074 123

2014	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	36 000	155 895	0
2013	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	25 263	145 292	29 900

2014. aastal osteti samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt projektijuhtimise teenust summas 18 000 eurot (2013: 8 883 eurot) (vt lisa 9) ja juhtimis-, finants- ning muid tugiteenuseid summas 18 000 eurot (2013: 16 300 eurot) (vt lisa 10).

Arvestuslik intress majandusaastal võetud laenudelt oli 64 284 eurot (2013: 65 143 eurot) (vt lisa 12).

Võlgnevused seotud osapooltele seisuga 31.12.2014 koosnevad laenu jäägist 3 212 227 eurot (2013: 3 056 332 eurot), intressivõlast 2 034 eurot (2013: 5 170 eurot) (vt lisa 5 ja 6) ja hankevõlast 3 600 eurot (2013: 12 621 eurot).

2014. ja 2013. aastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi. Juhatuse liikme teenistuslepingu lõpetamisel ei eksisteeri lahkumishüvitise kohustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2015

NCC Rannaõue Tähekode OÜ (registrikood: 12007220) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARET VÄLJAOTS	Juhatuse liige	25.05.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

NCC Rannaõue Tähekodu OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat NCC Rannaõue Tähekodu OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 4 tuleb varusid bilansis kajastada kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Ettevõtte on 31. detsembri 2014 seisuga bilansis kajastatud varusid summas 3 738 tuhat eurot, mille neto realiseerimisväärtus võib olla allpool bilansilist maksumust. Kuna arenduste planeeritavad mahud on väikese turu kontekstis suured ja finantsilise resultaadi poolest raskesti prognoositavad, ei anna võrreldavates tehingutes kujunenud hinnatase usaldusväärset indikatsiooni märgitud varude neto realiseerimisväärtuse kohta. Meie poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava usaldusväärsusega hinnata, kas ja millises summas võivad ettevõtte aruandeperioodi kahjum olla alahinnatud ning varud ja omakapital seisuga 31. detsember 2014 ülehinnatud. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne 2013. aasta raamatupidamise aastaaruande kohta sisaldas samuti märkust eeltoodud asjaolu osas.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Stan Nahkor
Vandeaudiitor, litsents nr 508

Jüri Koltsov
Vandeaudiitor, litsents nr 623

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

28. mai 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

NCC Rannaõue Tähekode OÜ (registrikood: 12007220) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	28.05.2015
JÜRI KOLTSOV	Vandeaudiitor	28.05.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	194 312
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-104 157
Kokku	90 155
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	90 155
Kokku	90 155

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6274855
E-posti aadress	elamuehitus@ncc.ee