

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: EURO KINNISVARAARENDUS OÜ

registrikood: 10873479

tänavatalu nimi, Endla 76

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10613

telefon: +372 6460888, +372 55533335

e-posti aadress: marko@eurokinnisvara.ee

veebilehe aadress: www.eurokinnisvara.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	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Võlad tarnijatele	13
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Tulud, kulud ja kasum

2014. aastal oli Euro Kinnisvaraarendus OÜ müügitulu 1212,3 tuh.eurot

Müügitegevus toimus Eestis.

Euro Kinnisvaraarendus OÜ majandustegevuse tulemusena kujunes kasum 4 tuh. eurot seetõttu, et valmiva objekti müügid toimusid 2015 aastal ja teised on alles ehitusjärgus.

Terve aasta tegelesime uute arendusprojekti ehitusega, müügitulu laekub nendest 2015/16 aastal, aruande koostamise hetkeks on osa korteritest leidnud juba uue omaniku.

2015 aastal alustatakse uute projektide arendustöödega

2014 aastal omanikele dividende ei jaotatud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Euro Kinnisvaraarendus OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on realiseerida ehitatud korterelamud ja säilitada kehtivad rendilepingud. Olemasolevatest arendusprojektidest on plaanis lisaks alustatud arendusele laiendada ehitustegevust ka teistele objektidele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	195 005	282 526	2
Nõuded ja ettemaksed	217 653	130 904	
Varud	1 369 431	1 332 348	4
Kokku käibevara	1 782 089	1 745 778	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	197 230	205 270	
Kinnisvarainvesteeringud	508 792	547 958	6
Materiaalne põhivara	511 805	500 731	7
Kokku põhivara	1 217 827	1 253 959	
Kokku varad	2 999 916	2 999 737	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9 033	368	
Võlad ja ettemaksed	151 605	164 225	
Kokku lühiajalised kohustused	160 638	164 593	
Kokku kohustused	160 638	164 593	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 550	25 550	9
Ülekurss	12 782	12 782	
Kohustuslik reservkapital	3 835	3 835	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 792 977	3 079 612	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 134	-286 635	
Kokku omakapital	2 839 278	2 835 144	
Kokku kohustused ja omakapital	2 999 916	2 999 737	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	1 212 321	646 763
Muud äritulud	18 083	1 003
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-959 008	-578 599
Mitmesugused tegevuskulud	-42 570	-61 436
Tööjõukulud	-153 900	-97 903
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-66 941	-72 551
Muud ärikulud	-7 039	-5 918
Kokku ärikasum (-kahjum)	946	-168 641
Muud finantstulud ja -kulud	3 188	-117 994
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 134	-286 635
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 134	-286 635

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	946	-168 641
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	66 941	72 551
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 309	0
Muud korrigeerimised	4 362	-117 995
Kokku korrigeerimised	69 994	-45 444
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-86 749	105 762
Varude muutus	-37 084	-685 135
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 274	12 038
Kokku rahavood äritegevusest	-57 167	-781 420
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-40 158	-4 561
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	14 990	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-70 000	-191 000
Antud laenude tagasimaksed	49 870	122 500
Laekunud intressid	3 220	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	3 059	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-39 019	-73 061
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	19 665	4 799
Saadud laenude tagasimaksed	-11 000	-8 931
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	8 665	-4 132
Kokku rahavood	-87 521	-858 613
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	282 526	1 141 139
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-87 521	-858 613
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	195 005	282 526

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	25 550	12 782	3 835	3 079 612	3 121 779
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	25 550	12 782	3 835	3 079 612	3 121 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-286 635	-286 635
31.12.2013	25 550	12 782	3 835	2 792 977	2 835 144
Aruandeaasta kasum (kahjum)				4 134	4 134
31.12.2014	25 550	12 782	3 835	2 797 111	2 839 278

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Euro Kinnisvaraarendus OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Euro Kinnisvaraarendus OÜ kasumiaruanne on koostatud skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2013 ja aruande koostamise kuupäeva 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 avalikustatud aastaaruande lisades.

Raha

Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansist korregeeritud soetusmaksumuses.

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. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi 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 toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2014 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja osadesse on bilansist hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik

usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud kulus. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulud varudele jagatud ettevõtte normaalsetest tootmismahutustest lähtudes.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering amortiseeritakse igal bilansipäeval lineaarsel meetodil määraga 5% aastas. Akumuleeritud kulum kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1600 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead,

võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1600

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitatavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Rendid

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedagi dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kokku raha	195 005	282 526

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	198 329	87 588
Kokku nõuded ostjate vastu	198 329	87 588

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	1 366 031	1 332 348
Ettemaksed varude eest	3 400	0
Kokku varud	1 369 431	1 332 348

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		8 361	37 770	
Üksikisiku tulumaks		2 312		1 777
Erisoodustuse tulumaks		29		18
Sotsiaalmaks		4 059		3 073
Kohustuslik kogumispension		190		149
Töötuskindlustusmaksed		365		277
Ettemaksukonto jääk	19 324		5 546	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 324	15 316	43 316	5 294

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	591 576	591 576
Akumuleeritud kulum	-195 453	-195 453
Jääkmaksumus	396 123	396 123
Amortisatsioonikulu	-39 165	-39 165
Ümberklassifitseerimised	191 000	191 000
31.12.2013		
Soetusmaksumus	782 576	782 576
Akumuleeritud kulum	-234 618	-234 618
Jääkmaksumus	547 958	547 958
Amortisatsioonikulu	-39 166	-39 166
31.12.2014		
Soetusmaksumus	782 576	782 576
Akumuleeritud kulum	-273 784	-273 784
Jääkmaksumus	508 792	508 792

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	43 610	38 245
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 219	9 824

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2012						
Soetusmaksumus	53 745	23 967	124 707	390 891	390 891	593 310
Akumuleeritud kulum	-18 810	-23 967	-20 978	0	0	-63 755
Jääkmaksumus	34 935	0	103 729	390 891	390 891	529 555
Ostud ja parendused			4 500	61	61	4 561
Amortisatsioonikulu	-2 687	0	-30 698	0	0	-33 385
31.12.2013						
Soetusmaksumus	53 745	23 967	129 207	390 952	390 952	597 871
Akumuleeritud kulum	-21 497	-23 967	-51 676	0	0	-97 140
Jääkmaksumus	32 248	0	77 531	390 952	390 952	500 731
Ostud ja parendused	0	0	36 060	4 099	4 099	40 159
Amortisatsioonikulu	-2 688	0	8 477	0	0	5 789
Müügid			-34 874			-34 874
31.12.2014						
Soetusmaksumus	53 745	23 967	130 393	395 051	395 051	603 156
Akumuleeritud kulum	-24 185	-23 967	-43 199	0	0	-91 351
Jääkmaksumus	29 560	0	87 194	395 051	395 051	511 805

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed	14 990	0
Transpordivahendid	14 990	0
Kokku	14 990	0

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tasumata arved	116 296	141 814
Kokku võlad tarnijatele	116 296	141 814

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	25 550	25 550
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 212 321	646 763
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 212 321	646 763
Kokku müügitulu	1 212 321	646 763
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Jaemüük väljaspool kaupluseid	95 447	25 890
Enda kinnisvara ost müük	1 015 672	521 966
Kinnisvara üürileandmine	90 913	80 934
Saadud intressid laenudelt	10 289	17 973
Kokku müügitulu	1 212 321	646 763

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-115 328	-82 154
Sotsiaalmaksud	-38 555	-24 875
Puhkusereservi korrigeerimine	0	9 126
Muud	-17	0
Kokku tööjõukulud	-153 900	-97 903
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	6

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 344	9 033	5 506	368

2014	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	64 015	0
2013	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	37 250	0

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2015

EURO KINNISVARAARENDUS OÜ (registrikood: 10873479) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO SÜLD	Juhatuse liige	08.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EURO KINNISVARAARENDUS OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud EURO KINNISVARAARENDUS OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4-15.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt EURO KINNISVARAARENDUS OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeaudiitori number 342

OÜ Grow Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 103

Tallinn, Mustamäe tee 60

25.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

EURO KINNISVARAARENDUS OÜ (registrikood: 10873479) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	25.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 792 977
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 134
Kokku	2 797 111
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 797 111
Kokku	2 797 111

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 792 977
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 134
Kokku	2 797 111
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 797 111
Kokku	2 797 111

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1015672	83.78%	Jah
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	95447	7.87%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	90913	7.50%	Ei
Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	64991	10289	0.85%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Elsa Tamm	44806052214	Jõhvi vallasisene linn, Ida-Viru maakond, Eesti	16863 EUR
Toomas Tamm	34903212230		16863 EUR
Marko Süld	37811190347		8687 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6460888
Mobiiltelefon	+372 55533335
E-posti aadress	marko@eurokinnisvara.ee
Veebilehe aadress	www.eurokinnisvara.ee