

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2014

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2014

**ärinimi:** **Osühing AK ÜHISVARA**

**registrikood:** **10935789**

**tänava/talu nimi,** Kristjani tee 4  
**maja ja korteri number:**

**küla:** Miiduranna küla

**vald:** Viimsi vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 74001

**telefon:** +372 5044300

**e-posti aadress:** kalle@akg.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Kapitalirent	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Kasutusrent	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

## Tegevusaruanne

OÜ AK Ühisvara tegevusalaks on kinnisvara haldamine ja kinnisvaratehingud.

Ettevõtte ei ole 2014 aastal vähendati kinnisvarainvesteeringute mahtu ja suurendati väljaantavate laenude mahtu.

OÜ AK Ühisvara kasumiks kujunes 1 892 664 eurot, mis teeniti antud laenude intressidelt ja kinnisvara müügil.

Ettevõtte on investeerinud olemasolevatesse tütarettevõtetesse.

2015. aastaks planeeritakse uusi kinnisvarainvesteeringuid ning tütarettevõtete tegevuse kasumlikkuse suurendamist.

Olulisi uurimisväljaminekuid 2014 aastal ei tehtud.

Tegevjuhtkonnale ei makstud aruandeaastal mingeid tasusid ega tehtud ka soodustusi.

Aruandeaastal ei olnud ettevõttes palgalisi töötajaid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes.

OÜ AK Ühisvara aastaaruandes näidatakse tütarettevõtteid bilansis kapitali osaluse meetodil.

OÜ AK Ühisvara on emaettevõtteks OÜ-le Interforum, OÜ-le La Casa, OÜ-le Ironclade ja OÜ-le AKG Lootsi.

### Peamised finantssuhtarvud

	Arvutusmetoodika	2014	2013
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused	6,26	5062,63
Omakapitali rentaablus ROE	Puhaskasum/omakapital*100	43,20 %	6,53 %
Varade puhasrentaablus ROA	Puhaskasum/varad kokku*100	27,58 %	3,28 %
Omakapitali määär	Omakapital/varad kokku*100	63,84 %	50,17 %

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	169 251	327 695	2
Finantsinvesteeringud	14 448	14 979	3
Nõuded ja ettemaksud	35 457	62 336	4
<b>Kokku käibevara</b>	<b>219 156</b>	<b>405 010</b>	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	946 076	917 957	6,7
Nõuded ja ettemaksud	4 422 451	1 736 436	4
Kinnisvarainvesteeringud	379 483	806 224	8
Materiaalne põhivara	60 615	0	9
<b>Kokku põhivara</b>	<b>5 808 625</b>	<b>3 460 617</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>6 027 781</b>	<b>3 865 627</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11 140	0	10
Võlad ja ettemaksud	29 446	80	12
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>40 586</b>	<b>80</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 155 207	1 926 223	10
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>2 155 207</b>	<b>1 926 223</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>2 195 793</b>	<b>1 926 303</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 936 512	1 809 906	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 892 664	126 606	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>3 831 988</b>	<b>1 939 324</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>6 027 781</b>	<b>3 865 627</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	2 750	4 231	13
Muud äritulud	1 715 818	84 692	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-219	-47 567	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 633	-41 237	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 646	-2 912	8,9
Muud ärikulud	-59 374	-49 185	
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>1 626 696</b>	<b>-51 978</b>	
Intressikulud	-10 541	0	
Muud finantstulud ja -kulud	276 509	178 584	17
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>1 892 664</b>	<b>126 606</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>1 892 664</b>	<b>126 606</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 626 696	-51 978	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 646	2 912	6,7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 440 626	-25 000	
Muud korrigeerimised	-150 537	33 937	
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-1 588 517</b>	<b>11 849</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 946	61 433	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	29 366	-4 494	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>64 599</b>	<b>16 810</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-14 370	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-542 500	-225 000	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	375 500	250 000	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-5 000	
Antud laenud	-872 100	-587 100	
Antud laenude tagasimaksed	342 000	615 753	
Laekunud intressid	85 425	124 142	
Laekunud dividendid	74	72 882	17
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-611 601</b>	<b>231 307</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	512 000	18 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-112 000	-41 967	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-901	0	
Makstud intressid	-10 541	0	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>388 558</b>	<b>-23 967</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-158 444</b>	<b>224 150</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	327 695	103 480	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-158 444</b>	<b>224 150</b>	
Valutakursside muutuste mõju	0	65	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	169 251	327 695	2

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				<b>Kokku</b>
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2012</b>	2 556	256	1 809 906	1 812 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)			126 606	126 606
<b>31.12.2013</b>	2 556	256	1 936 512	1 939 324
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 892 664	1 892 664
<b>31.12.2014</b>	2 556	256	3 829 176	3 831 988

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

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

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaalinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaalinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglasel väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservis [/ kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruande]s.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütar-ettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.



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

#### Nõuded ja ettemaksud

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

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

#### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis 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).

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Müügiotol põhivaraks loetakse materiaalsel või immateriaalsel põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitgevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

#### Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	piiramatu
Ehitised	100 aastat
Transpordivahendid	10 aastat

#### 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).

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.

### Kohustuslik reservkapital

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

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu [, litsentsitasusid] ja dividenditulu 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. [Tulu litsentsitasudest kajastatakse tekkepõhiselt, võttes arvesse lepingu tingimusi.]

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks

### Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on tütarettevõtted, osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Pangakontod	169 251	327 695
<b>Kokku raha</b>	<b>169 251</b>	<b>327 695</b>

### Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	Lisa nr
<b>31.12.2012</b>	14 914	14 914	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	65	65	17
<b>31.12.2013</b>	<b>14 979</b>	<b>14 979</b>	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-531	-531	17
<b>31.12.2014</b>	<b>14 448</b>	<b>14 448</b>	

### Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	24 768	24 768		5
Muud nõuded	4 422 451		4 422 451	
Laenuõuded	3 877 928		3 877 928	
Intressinõuded	544 523		544 523	
Ettemaksed	10 689	10 689		
Muud makstud ettemaksed	10 689	10 689		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>4 457 908</b>	<b>35 457</b>	<b>4 422 451</b>	
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	34 846	34 846		5
Muud nõuded	1 736 436		1 736 436	
Laenuõuded	1 347 828		1 347 828	
Intressinõuded	388 608		388 608	
Ettemaksed	27 490	27 490		
Muud makstud ettemaksed	27 490	27 490		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 798 772</b>	<b>62 336</b>	<b>1 736 436</b>	

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks		28 648	
Ettemaksukonto jääk	24 768		34 846
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>24 768</b>	<b>28 648</b>	<b>34 846</b>

## Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11590246	Ironclade oü	Eesti	valdusfirmade tegevus	66	66
11149509	AKG Lootsi oü	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine	100	100
11163900	La Casa oü	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine	100	100
11117113	Interforum oü	Eesti	hoonestusprojektide arendus	50	50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Ironclade oü	681 463	-137	681 326
AKG Lootsi oü	75 484	8 739	84 223
La Casa oü	62 455	21 189	83 644
Interforum oü	4 075	-1 650	2 425
<b>Kokku</b>	<b>823 477</b>	<b>28 141</b>	<b>851 618</b>

## Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2014					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10858267	Villore oü	Eesti	kinnisvara arendus	33	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Villore oü	94 480	-22	94 458
Kokku	94 480	-22	94 458

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
<b>31.12.2012</b>			
Soetusmaksumus	89 508	714 172	803 680
Akumuleeritud kulum		-8 914	-8 914
<b>Jääkmaksumus</b>	89 508	705 258	794 766
Ostud ja parendused	95 867	143 503	239 370
Müügid		-225 000	-225 000
Amortisatsioonikulu		-2 912	-2 912
<b>31.12.2013</b>			
Soetusmaksumus	185 375	632 675	818 050
Akumuleeritud kulum		-11 826	-11 826
<b>Jääkmaksumus</b>	185 375	620 849	806 224
Ostud ja parendused	15 000		15 000
Müügid	-56 172	-383 202	-439 374
Amortisatsioonikulu		-2 367	-2 367
<b>31.12.2014</b>			
Soetusmaksumus	144 203	249 473	393 676
Akumuleeritud kulum		-14 193	-14 193
<b>Jääkmaksumus</b>	144 203	235 280	379 483

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 750	4 231
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 695	44 449
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	380 000	250 000

## Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Masina- ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parandused	33 393	33 393	27 500	27 500	60 893
Muud ostud ja parandused	33 393	33 393	27 500	27 500	60 893
Amortisatsioonikulu	-278	-278			-278
<b>31.12.2014</b>					
Soetusmaksumus	33 393	33 393	27 500	27 500	60 893
Akumuleeritud kulum	-278	-278			-278
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>33 115</b>	<b>33 115</b>	<b>27 500</b>	<b>27 500</b>	<b>60 615</b>

## Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	2 133 854			2 133 854	
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	32 493	11 140	21 353		11
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>2 166 347</b>	<b>11 140</b>	<b>21 353</b>	<b>2 133 854</b>	
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	1 926 223			1 926 223	
<b>Laenukohustused kokku</b>	1 926 223			1 926 223	

## Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
AS SEB Liising	32 493	11 140	21 353	6 kuu euribor+2%	eur	2017
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	<b>32 493</b>	<b>11 140</b>	<b>21 353</b>			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2014	
Masinad ja seadmed	33 116	
<b>Kokku</b>	<b>33 116</b>	

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	53	53	
Maksuvõlad	28 648	28 648	5
Muud võlad	395	395	
Muud viitvõlad	395	395	
Saadud ettemaksed	350	350	
Muud saadud ettemaksed	350	350	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>29 446</b>	<b>29 446</b>	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	80	80	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	

## Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

## Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 750	4 231
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>2 750</b>	<b>4 231</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>2 750</b>	<b>4 231</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu kinnisvara rendile andmisest	2 750	4 231
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>2 750</b>	<b>4 231</b>

## Lisa 15 Kasutusrent

(eurodes)

**Aruandekohustuslane kui rendileandja**

	2014	2013
Kasutusrenditulu	11 550	14 544
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
1-5 aasta jooksul	12 600	12 600

**Aruandekohustuslane kui rentnik**

	2014	2013
Kasutusrendikulu	10 835	11 531

## Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel puuduvad töötajad



## Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-531	65	3
Saadud dividendid	74	72 882	
Intressitulu	248 847	58 694	
Kap.osaluse tulemtütar- ja sidusettevõttelt	28 119	46 943	
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>276 509</b>	<b>178 584</b>	

## Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	322 933		312 091	
Sidusettevõtjad	0		0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	891 131	1 480 139	976 234	1 340 139

2014	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	100		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		252 000	112 000
2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Tütarettevõtjad	12 100		
Sidusettevõtjad		124 500	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			18 000
			23 967

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2015

**Osaühing AK ÜHISVARA (registrikood: 10935789) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE KUUSIK	Juhatuse liige	18.06.2015

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING AK ÜHISVARA omanikule

Oleme auditeerinud juuresolevat OÜ AK ÜHISVARA 31. detsembril 2014 lõppenud majandusaasta kohta koostatud aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali liikumiste aruannet ning oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

## Vandeauditiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime 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 arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasust 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.

## Märkusega arvamuse avaldamise alus

Ettevõtte tütar- ja sidusettevõtete aruanded on auditeerimata ning meie poolt läbiviidud auditi protseduurid ei võimaldanud saada piisavat kindlust nendes aruannetes kajastatule ning juhatuste poolt antud kinnitustele.

## Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ AK ÜHISVARA finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Sirje Kõrgmaa  
Kutsetunnistus nr. 175  
Audiitorbüroo Simar OÜ  
Tegevusloa nr. 118  
Tallinn, Rännaku pst 12  
Tallinnas, 29. juunil 2015. aastal

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing AK ÜHISVARA (registrikood: 10935789) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIRJE KÕRGMAA	Vandeaudiitor	29.06.2015

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 936 512
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 892 664
<b>Kokku</b>	<b>3 829 176</b>

Aruandeaasta kasum otsustati liita eelmiste perioodide kasumiga.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2750	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalle Kuusik	36911100217		2556 EUR

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5044300
E-posti aadress	kalle@akg.ee