

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: EstBKN Grupp OÜ

registrikood: 11278773

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372630 3700

e-posti aadress: property@capmill.eu

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	10
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Intressikulud	16
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ EstBKN Grupp on asutatud 08.08.2006. Osaühingu põhiliseks tegevuseks on kinnisvara haldusteenuse pakkumine ja rentimine.

Tulud, kulud ja kasum

2014. aastal moodustas OÜ EstBKN Grupp müügitulu 238 tuh. eurot. OÜ EstBKN Grupp kasumiks kujunes 219 tuh. eurot. 2013. aastal oli müügitulu 438 tuh. eurot ja 2013. aasta kasumiks kujunes 218 tuh. eurot.

Personal

OÜ EstBKN Grupp keskmine töötajate arv majandusaastal oli 2 töötajat. 2014. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 10,2 tuh. eurot koos sotsiaalmaksudega ja 2013. aastal 10,3 tuh. eurot koos sotsiaalmaksudega.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ EstBKN Grupp lõpetas aastal 2013 elamumaja ehitamise Tallinnas aadressil Koidu 44.

Planeerime 2015. aastal müümata korterid ära müüa.

Peamised finantssuhtarvud:

	2014	2013
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	2,4	2,26
Omakapitali kordaja	6,1	7,0
Võlakordaja (%)	83,6%	85,8%
Võla suhtarv	5,1	6,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Omakapitali kordaja = Varad kokku / Omakapital

Võlakordaja = Kohustused kokku / Varad kokku * 100

Võla suhtarv = Kohustused kokku / Omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 188	1 172	2
Nõuded ja ettemaksed	2 817 354	2 355 334	3
Varud	1 006 323	1 255 215	4
Kokku käibevara	3 826 865	3 611 721	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	5 029 540	5 047 939	3
Kinnisvarainvesteeringud	217 822	215 618	6
Materiaalne põhivara	7 983	36 418	7
Kokku põhivara	5 255 345	5 299 975	
Kokku varad	9 082 210	8 911 696	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	422 333	635 267	8
Võlad ja ettemaksed	1 142 447	958 617	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 564 780	1 593 884	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 031 125	6 050 725	8
Kokku pikaajalised kohustused	6 031 125	6 050 725	
Kokku kohustused	7 595 905	7 644 609	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 569	2 569	10
Ülekurss	95 855	95 855	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 168 663	950 171	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 218	218 492	
Kokku omakapital	1 486 305	1 267 087	
Kokku kohustused ja omakapital	9 082 210	8 911 696	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	238 301	438 366	11
Muud äritulud	2 221	2 756	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-283 015	-472 032	12
Mitmesugused tegevuskulud	-32 121	-51 407	
Tööjõukulud	-10 186	-10 291	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-29 116	-32 507	
Muud ärikulud	-14	-24	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-113 930	-125 139	
Intressikulud	-227 925	-240 589	14
Muud finantstulud ja -kulud	561 073	584 220	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	219 218	218 492	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 218	218 492	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-113 930	-125 139	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	29 116	32 507	7
Kokku korrigeerimised	29 116	32 507	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	90 922	42 286	
Varude muutus	248 892	441 412	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-27 006	26 314	
Kokku rahavood äritegevusest	227 994	417 380	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-681	0	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 204	-9 946	6
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	570 648	
Antud laenud	0	-496 000	
Antud laenude tagasimaksed	18 400	53 600	16
Laekunud intressid	8 698	115 500	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	24 213	233 802	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 003	1 325 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-240 536	-1 967 712	
Makstud intressid	-17 248	-18 521	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-410	-4 791	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-250 191	-666 024	
Kokku rahavood	2 016	-14 842	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 172	16 014	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 016	-14 842	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 188	1 172	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 569	95 855	950 171	1 048 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	218 492	218 492
31.12.2013	2 569	95 855	1 168 663	1 267 087
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	219 218	219 218
31.12.2014	2 569	95 855	1 387 881	1 486 305

Rohkem infot osakapitali kohta leiab lisast 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EstBKN Grupp 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ning tuletisinstrumentide puhul.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse soetusmaksumuses. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Muude õiglases väärtuses õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui osauhing kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) ja rahaturufondi osakute saldosisid. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjalt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlus kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjalt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda müüa, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal varudena.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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 remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 3-5%
- Muud masinad ja seadmed 10-20%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara väärandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustused

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Alates 01.01.2015 on maksumääraks 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumit makstakse välja dividende.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Est BKN Grupp OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, 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 aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	6	0
Arvelduskontod	3 182	1 172
Kokku raha	3 188	1 172

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	11 164	11 164	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	11 164	11 164	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	54 090	54 090	0	0	5
Muud nõuded	7 779 640	2 750 100	0	5 029 540	16
Laenunõuded	5 168 600	139 060	0	5 029 540	16
Intressinõuded	2 611 040	2 611 040	0	0	
Ettemaksed	2 000	2 000	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 000	2 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 846 894	2 817 354	0	5 029 540	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	11 116	11 116	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	11 116	11 116			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	122 236	122 236	0	0	5
Muud nõuded	7 269 203	2 221 264	0	5 047 939	16
Laenunõuded	5 186 999	139 060	0	5 047 939	16
Intressinõuded	2 057 900	2 057 900	0	0	
Viitlaekumised	24 304	24 304	0	0	
Ettemaksed	718	718	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 403 273	2 355 334	0	5 047 939	

Laenunõuded seisuga 31.12.2014 sisaldavad lühiajalisi laene summas 139 060 eurot (laenu intressimäär 7 %) ja pikaajalisi laene summas 5 029 540 eurot (laenu tähtajad: kuni 2025 a., laenu intressimäärad 3-15%).

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Valmistoodang	1 006 323	1 255 215
Korterid müügiks	1 006 323	1 255 215
Kokku varud	1 006 323	1 255 215

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	171	0	0	26 389
Üksikisiku tulumaks	0	84	0	70
Sotsiaalmaks	0	234	0	212
Kohustuslik kogumispension	0	7	0	6
Töötuskindlustusmaksed	0	22	0	19
Ettemaksukonto jääk	53 919		122 236	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	54 090	347	122 236	26 696

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	205 672
Ostud ja parendused	9 946
31.12.2013	215 618
Ostud ja parendused	2 204
31.12.2014	217 822

Juhtkonna hinnangul vastab bilansipäeva seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus raamatupidamislikule väärtusele.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2012				
Soetusmaksumus	162 534	0	162 534	162 534
Akumuleeritud kulum	-93 609	0	-93 609	-93 609
Jääkmaksumus	68 925	0	68 925	68 925
Amortisatsioonikulu	-32 507	0	-32 507	-32 507
31.12.2013				
Soetusmaksumus	162 534	0	162 534	162 534
Akumuleeritud kulum	-126 116	0	-126 116	-126 116
Jääkmaksumus	36 418	0	36 418	36 418
Ostud ja parendused	0	681	681	681
Amortisatsioonikulu	-28 963	-153	-29 116	-29 116
31.12.2014				
Soetusmaksumus	162 534	681	163 215	163 215
Akumuleeritud kulum	-155 079	-153	-155 232	-155 232
Jääkmaksumus	7 455	528	7 983	7 983

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	419 033	419 033	0	0	EURIBOR+3,3%	EUR	2015
Investeeringislaen 1	5 978 021	0	5 978 021	0	3,5%	EUR	2018
Investeeringislaen 2	53 104	0	53 104	0	3,5%	EUR	2018
Omaniku laen	3 300	3 300	0	0	15%	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	6 453 458	422 333	6 031 125	0			
Laenukohustused kokku	6 453 458	422 333	6 031 125	0			

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	635 267	635 267	0	0	EURIBOR+3,3%	EUR	2014
Investeeringislaen 1	5 973 521	0	5 973 521	0	3,5%	EUR	2018
Investeeringislaen 2	77 204	0	77 204	0	3,5%	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	6 685 992	635 267	6 050 725	0			
Laenukohustused kokku	6 685 992	635 267	6 050 725	0			

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele aadressidega:

- Papiniidu tn.42, Pärnu
- Rannarootsi tee 1, Haapsalu
- Sõbra tn.58, 56b, Tartu
- Klooga mnt. 10b, L1, Tabasalu alevik
- Teaduspargi tn. 8, Tallinn
- Laeva tn. 2, Tallinn
- Koidu tn.44, Tallinn(korteriomand)

Investeeringislaenud on tagatiseta.

Lisa 9 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	4 127	4 127	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 329	1 329	0	0	
Maksuvõlad	347	347	0	0	5
Muud võlad	1 136 644	1 136 644	0	0	
Intressivõlad	1 136 304	1 136 304	0	0	
Muud viitvõlad	340	340	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 142 447	1 142 447	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 873	4 873	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 260	1 260	0	0	
Maksuvõlad	26 696	26 696	0	0	5
Muud võlad	925 788	925 788	0	0	
Intressivõlad	925 470	925 470	0	0	
Muud viitvõlad	318	318	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	958 617	958 617	0	0	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 569	2 569
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014.a moodustab 1 387 881 eurot (jaotamata kasum seisuga 31.12.2013.a moodustab 1 168 663 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedda kogu jaotamata kasumi väljamaksisel dividendidena, on 277 576 (2013: 245 419) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 1 110 305 (2013: 923 244) eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2014.a		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	238 301	438 366
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	238 301	438 366
Kokku müügitulu	238 301	438 366
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonestusprojektide arendus	192 733	414 317
Kinnisvara kasutamine ja käsutamine	39 568	24 049
Muud	6 000	0
Kokku müügitulu	238 301	438 366

2014. vähenes müügitulu, kuna müüdi vähem kortereid võrreldes 2013. aastaga.

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	253 571	445 119
Müügi eesmärgil ostetud teenused	29 444	2 405
kinnistu korrashoid	0	24 508
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	283 015	472 032

2014 aastal müüdi 1 korter(2013:2 korterit).

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	7 481	7 680
Sotsiaalmaksud	2 627	2 534
Töötuskindlustus	79	77
Kokku tööjõukulud	10 187	10 291
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	227 925	240 589
Kokku intressikulud	227 925	240 589

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulu	561 483	582 283
Muud	-410	1 937
Kokku muud finantstulud ja -kulud	561 073	584 220

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Rolestone Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	3 003	3 457	21 234	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 503 346	0	5 036 876	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 087	58 439	0	2 507

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	18 400	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	30 900	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 750	0	0	0	0	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	53 600	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	19 725	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	24 505	0	0	0	0	0

EstBKN Grupp OÜ ei ole 2014 aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

EstBKN Grupp OÜ (registrikood: 11278773) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO KULL	Juhatuse liige	17.07.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EstBKN Grupp OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat EstBKN Grupp OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja 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

a) Seisuga 31. detsember 2014 kajastab ettevõtte oma bilansis kinnisvarainvesteeringut summas 218 tuhat eurot. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglases väärtuses. Ettevõtte ei ole koostanud kinnisvarainvesteeringu osas õiglase väärtuse hinnangut 2014. aasta lõpu seisuga ega ole aastaaruandes avalikustanud õiglase väärtuse määramisel kasutatud meetodeid ja olulisi eelduseid, nagu nõuab Eesti hea raamatupidamistava. Meil ei olnud praktiliste auditi protseduuride käigus võimalik saada piisavat tõendusmaterjali kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kohta.

b) Seisuga 31. detsember 2014 kajastab ettevõtte oma bilansis varusid summas 1,01 miljonit eurot. Ettevõtte ei ole hinnanud nende varude neto realiseerimisväärtust ning võimalikku allahindluse vajadust. Tuginedes meie poolt läbiviidud auditi protseduuridele, leiame, et varude netorealiseerimisväärtus on 326 tuhande euro võrra madalam kui nende bilansiline väärtus ning ettevõtte on jätnud kajastamata allahindluse summas 326 tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2014 on varad ülehinnatud 326 tuhande euro võrra. Omakapital on ülehinnatud 326 tuhande euro võrra, sealhulgas aruandeaasta kasum 163 tuhande euro võrra.

c) Seisuga 31. detsember 2014 kajastab ettevõtte oma bilansis laenuõudeid summas 2,5 miljonit eurot. Meil ei olnud praktiliste auditi protseduuride käigus võimalik saada piisavalt tõendusmaterjale nende nõuete laekuvuse osas. Seetõttu ei olnud meil võimalik hinnata nõuete võimalikku korrigeerimise vajalikkust ega mõju kasumiaruandele, omakapitali muutuste aruandele ning rahavoogude aruandele.

Sarnased asjaolud eksisteerisid ka eelmisel majandusaastal, mistõttu esitasime 26. mail 2014 märkusega järeldotsuse.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ alapunktis a) ja c) kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud ning alapunktis b) kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulisel osal õiglaselt EstBKN Grupp OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstuleust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

20. juuli 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

EstBKN Grupp OÜ (registrikood: 11278773) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	20.07.2015
RIINA ALT	Vandeaudiitor	20.07.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 168 663
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 218
Kokku	1 387 881
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 387 881
Kokku	1 387 881

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	192733	80.88%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	45568	19.12%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rolestone Investeeringud OÜ	11793541		2569 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372630 3700
E-posti aadress	property@capmill.eu