

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Pro Kinnisvara OÜ

registrikood: 10559984

tänav a nimi, Kikkapuu tee

maja number: 10

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12113

telefon: +372 5087399

e-posti aadress: prokinnisvara@gmail.com

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

OÜ Pro Kinnisvara põhitegevuseks on investeerimine kinnisvaraobjektidesse ja kinnisvaraarendus.

Aruandeaastal jätkati pooleliolevate objektide arendamist ja keskenduti valminud objektide müümisele. Ettevõtte arendas kahte korterelamu arendusprojekti Tallinnas. Tänu kinnisvaraturu stabiliseerumisele ja tehinguaktiivsuse tõusule suudeti aruandeaastal võõrandada 2 korterit. Ettevõtte jätkab aktiivselt valminud arendusprojektide võõrandamist, bilansipäeva järgselt on võõrandatud viimane korter, millelt loodetud kasumit ei saadud.

Likviidsuse suhtarvud ja rentaablusnäitajad:		2014	2013
	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (maksevõime üldine tase, maksevõime kordaja, <i>Current Ratio</i>)	2,13	2,20
	Varade tulukus (ROA, <i>Return on total assets</i>)	-5,6	16
Võõrkapitali näitajad (Finantsvõimendus):			
	Võlakordaja (<i>Debt Ratio</i>)	0,31	0,32
	Võõrkapitali ja omakapitali suhe (<i>Debt/Equity Ratio</i>)	0,45	0,50
	Intressikulude kattekordaja (<i>Times Interest Revenue</i>)	-2,45	52,68

Kasutatud valemid:

1. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades):
2. Varade tulukus:
3. Võlakordaja:
4. Võõrkapitali ja omakapitali suhe:
5. Intressikulude kattekordaja:

käibevara/ lühiajalised kohustused
 puhaskasum/ varad kokku
 koguvõlgnevus/ varad kokku
 võõrkapital/ omakapital
 ärikasum/ intressikulud

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 623	16 101	
Nõuded ja ettemaksed	1 582 112	1 744 550	2
Varud	1 086 708	1 348 879	3
Kokku käibevara	2 672 443	3 109 530	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	713 501	645 984	4,5
Nõuded ja ettemaksed	631 874	635 374	2
Materiaalne põhivara	34 182	49 120	6
Kokku põhivara	1 379 557	1 330 478	
Kokku varad	4 052 000	4 440 008	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 225 478	1 415 997	7
Võlad ja ettemaksed	28 674	720	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 254 152	1 416 717	
Kokku kohustused	1 254 152	1 416 717	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 020 479	2 344 019	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-225 443	676 460	
Kokku omakapital	2 797 848	3 023 291	
Kokku kohustused ja omakapital	4 052 000	4 440 008	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	425 678	347 098	10
Muud äritulud	1 436	1 846	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-359 325	-93 481	
Mitmesugused tegevuskulud	-260 475	-38 887	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-14 937	-10 630	
Muud ärikulud	0	-1	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-207 623	205 945	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	66 892	474 423	
Intressikulud	-84 712	-3 909	
Muud finantstulud ja -kulud	0	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-225 443	676 460	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-225 443	676 460	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-207 623	205 945
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14 937	10 630
Muud korrigeerimised	230 081	2
Kokku korrigeerimised	245 018	10 632
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 104	8 986
Varude muutus	262 171	-3 446
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	27 954	-651
Laekunud intressid	0	1
Makstud intressid	-84 712	-3 909
Kokku rahavood äritegevusest	237 704	217 558
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-59 750
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-625	0
Antud laenud	-375 871	-648 256
Antud laenude tagasimaksed	316 833	604 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-59 663	-103 506
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	141 883	37 000
Saadud laenude tagasimaksed	-332 402	-152 785
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-190 519	-115 785
Kokku rahavood	-12 478	-1 733
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 101	17 834
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 478	-1 733
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 623	16 101

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	2 344 019	2 346 831
Aruandeaasta kasum (kahjum)			676 460	676 460
31.12.2013	2 556	256	3 020 479	3 023 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-225 443	-225 443
31.12.2014	2 556	256	2 795 036	2 797 848

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pro Kinnisvara 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Pro Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2010 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

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, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust 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 hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõude 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 üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varudes kajastatakse kõiki müügiks ostetud kinnisvaraobjekte. Varud hinnatakse bilansis lähtudes turuhinnast. Müügiks ostetud kinnisvara, mida hoitakse pikemaajaliselt tulu saamise eesmärgil või turuhinna tõusu eesmärgil, kajastatakse Kinnisvarainvesteeringute all.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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

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 hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 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, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. 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.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tulud

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.

Kulud

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

Kulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisega kaasnevad kulud kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad tulud.

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:

- Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu tegevjuht, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	93 266	93 266	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 768	7 768	
Muud nõuded	2 112 952	1 481 078	631 874
Laenunõuded	1 988 068	1 356 194	631 874
Intressinõuded	124 884	124 884	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 213 986	1 582 112	631 874

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	91 676	91 676	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 254	4 254	
Muud nõuded	2 283 994	1 648 620	635 374
Laenunõuded	2 077 876	1 442 502	635 374
Intressinõuded	206 118	206 118	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 379 924	1 744 550	635 374

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	103 993	90 231
Kinnisvara	982 715	1 258 648
Kokku varud	1 086 708	1 348 879

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
	Cristof OÜ	Eesti	rent	100	100
	ProGroup Consulting OÜ	Eesti	rent	100	100
	Joshua Systems OÜ	Eesti	rent	60	60

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Cristof OÜ	349 128	98 682	447 810
ProGroup Consulting OÜ	0	2 797	2 797
Joshua Systems OÜ	112 211	-34 195	78 016
Kokku	461 339	67 284	528 623

Joshua Systems OÜ osalus on lihtkirjaliku lepingu alusel sõlmitud. 2015.aastal sõlmitakse notariaalne leping.

Lisa 5 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
	Melitess OÜ	Eesti	haldusteenus	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Melitess OÜ	184 645	-391	184 254
Kokku	184 645	-391	184 254

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Cristof Varahaldus OÜ	25	09.02.2015	625

Melitess OÜ jagunemisleping on sõlmitud 04.06.2015.aastal. Ettevõtte jaguneb nelja osaniku vahel.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	59 750	59 750	59 750
Amortisatsioonikulu	-10 630	-10 630	-10 630
31.12.2013			
Soetusmaksumus	59 750	59 750	59 750
Akumuleeritud kulum	-10 630	-10 630	-10 630
Jääkmaksumus	49 120	49 120	49 120
Amortisatsioonikulu	-14 937	-14 937	-14 937
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-1	-1	-1
31.12.2014			
Soetusmaksumus	59 750	59 750	59 750
Akumuleeritud kulum	-25 568	-25 568	-25 568
Jääkmaksumus	34 182	34 182	34 182

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank AS	95 528	95 528			euribor+3%	eur	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	95 528	95 528					
Lühiajalised võlakirjad							
Seotud osapooled	1 129 950	1 129 950			0	eur	31.12.2015
Lühiajalised võlakirjad kokku	1 129 950	1 129 950					
Laenukohustused kokku	1 225 478	1 225 478					

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank AS	107 930	107 930			euribor+3%	EUR	31.12.2014
Seotud osapooldest	1 308 067	1 308 067			0	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	1 415 997	1 415 997					
Laenukohustused kokku	1 415 997	1 415 997					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	327 737	902 704
Kokku	327 737	902 704

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 730	2 730
Maksuvõlad	25 934	25 934
Saadud ettemaksed	10	10
Kokku võlad ja ettemaksed	28 674	28 674

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	710	710
Saadud ettemaksed	10	10
Kokku võlad ja ettemaksed	720	720

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 329 197	2 386 178
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	465 839	634 301
Kokku tingimuslikud kohustused	2 795 036	3 020 479

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	425 678	347 098
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	425 678	347 098
Kokku müügitulu	425 678	347 098
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara müük	326 417	337 098
auto müük	0	10 000
muu müük	99 261	0
Kokku müügitulu	425 678	347 098

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
muud äritulud	1 436	1 846
Kokku muud äritulud	1 436	1 846

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	808 794	9 383	957 159	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 120 567	0	1 308 067

2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	261 600	439 500		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			37 000	140 762

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2015

Osaühing Pro Kinnisvara (registrikood: 10559984) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAIVI MESIKÄPP	Juhatuse liige	13.07.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Pro Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud Osaühing Pro Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie vastupidisele auditiarvamusele.

Vastupidise arvamuse avaldamise alus

Osaühing Pro Kinnisvara on kajastanud pikaajalisi finantsinvesteeringuid tütarettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil ja ei ole koostanud konsolideeritud

raamatupidamise aastaaruannet. Vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale oleks Osaühing Pro Kinnisvara pidanud koostama konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande. Juhul kui oleks koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, oleksid kaasnevate finantsaruannete mitmed elemendid olnud oluliselt mõjutatud. Konsolideerimata jätmise mõjud finantsaruannetele ei ole kindlaks määratud.

Vastupidine arvamus

Meie arvates, tingituna lõigus „Vastupidise arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu märkimisväärsuse tõttu, ei kajasta kaasatud raamatupidamise aastaaruanne õiglaselt Osaühing Pro Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Möldre

Vandeaudiitori number 479

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 479

A.H. Tammsaare tee 47,

11316 Tallinn, Eesti

05.08.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Pro Kinnisvara (registrikood: 10559984) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT MÖLDRE	Vandeaudiitor	05.08.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 020 479
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-225 443
Kokku	2 795 036

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 020 479
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-225 443
Kokku	2 795 036

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	425678	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Asta Mesikäpp	43809110331	Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5087399
E-posti aadress	prokinnisvara@gmail.com