

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

KINNISVARAINVEST OÜ

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

registrikood: 10036424

tänav a nimi, maja number: Narva mnt 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6143322

faks: +372 6143323

e-posti aadress: andrei@alg.ee, eduard@alg.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Muud nõuded	13
Lisa 6 Varud	13
Lisa 7 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 11 Materiaalne põhivara	17
Lisa 12 Kapitalirent	17
Lisa 13 Kasutusrent	18
Lisa 14 Laenukohustused	19
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 16 Müügitulu	21
Lisa 17 Muud äritulud	21
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 20 Tööjõukulud	22
Lisa 21 Muud ärikulud	22
Lisa 22 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	23
Lisa 23 Intressikulud	23
Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud	23
Lisa 25 Seotud osapooled	23
Lisa 26 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Aruande allkirjad	29
Vandeauditori aruanne	30

KONSOLIDEERIMISGRUPPI TEGEVUSARUANNE

Äriühingu põhitegevusalaks on valdusfirma tegevus ja kinnisvaraarenduse projektide elluviimine. Selle ala üheks suunaks on suurte maatüksuste arendamine alates detailplaneeringu teostamisest ning kommunikatsiooni trasside rajamisest kuni valmis eluruumide pakkumiseni.

Kinnisvarainvest OÜ koostab konsolideerimisaruande. Grupile kuuluvad seisuga 31.12.2014 peale emaettevõtte

- Leedus asuv tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest (moodustati 2006.a., tütarettevõtte tegeleb samas valdkonnas, ehk kinnisvaraturul);
- 2014.a. omandatud 67%-ne osalus tütarettevõtte Bingoreal OÜ kapitalis (moodustati 2002.a., tütarettevõtte tegeleb samas valdkonnas, ehk kinnisvaraturul);
- Sidusettevõtte Odav Raha OÜ (asutati 2011.a., sidusettevõtte osutab finantsteenuseid)
- Sidusettevõtte Often Grupp OÜ, pankrotis, (omandati 2012.a. pankrotipesa juhtimise osalemise eesmärgiga) juhtkonna otsusega klassifitseeriti 2014.a. ümber lühiajaliseks finantsinvesteeringuks.

Aruandeaastal müüs Kinnisvarainvest OÜ 10 (2013: 4) kinnistut ja korteriomandit ning investeeris kinnisvara arendusse 0,5 (2013: 0,3) million eurot.

2015.a. kavatsame oma tegevust jätkata.

Tulud, kulud ja kasum

Kontserni müügitulu moodustavad emaettevõtte ja Leedu tütarettevõtte poolt müüdud arendusprojektid ja korteriomandid. 2014.a. finantstulud tulenevad kapitaliosaluse meetodil arvestatud sidusettevõtete kasumist. 2014.a. finantskulud, mis on laenuintressid, moodustuvad 114 (2013: 118) tuh eurot .

2014.a. kontserni tulemuseks on kasum 114 tuh eurot (2013a. kahjum 65 tuh eurot).

Peamised finantssuhtarvud

	2014	2013
Müügitulu (tuh eurot)	815	43
Käibe kasv / kahanemine	1759%	-80%
Puhaskasum/kahjum (tuh eurot)	114	-65
Puhasrentaablus %	14%	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,4	1,2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2014 – müügitulu 2013)/ müügitulu 2013 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2014 – puhaskasum 2013)/ puhaskasum 2013 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	29	100	2
Finantsinvesteeringud	1	0	3
Nõuded ja ettemaksed	410	377	4
Varud	1 549	1 451	6
Kokku käibevara	1 989	1 928	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	212	160	7
Nõuded ja ettemaksed	181	272	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 421	1 441	10
Materiaalne põhivara	174	132	11
Kokku põhivara	1 988	2 005	
Kokku varad	3 977	3 933	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	515	490	14
Võlad ja ettemaksed	611	673	15
Kokku lühiajalised kohustused	1 126	1 163	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 396	2 628	14
Võlad ja ettemaksed	242	65	15
Kokku pikaajalised kohustused	2 638	2 693	
Kokku kohustused	3 764	3 856	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74	139	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114	-65	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	191	77	
Vähemusosalus	22	0	
Kokku omakapital	213	77	
Kokku kohustused ja omakapital	3 977	3 933	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	815	43	16
Muud äritulud	67	86	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-663	-50	18
Mitmesugused tegevuskulud	-38	-19	19
Tööjõukulud	-19	-6	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-54	-40	
Muud ärikulud	-3	-21	21
Kokku ärikasum (-kahjum)	105	-7	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	102	14	22
Intressikulud	-114	-118	23
Muud finantstulud ja -kulud	22	46	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	115	-65	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115	-65	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	114	-65	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	1	1	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	105	-7	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	54	40	10,11
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	19	
Muud korrigeerimised	-10	0	
Kokku korrigeerimised	44	59	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5	-94	
Varude muutus	-98	-169	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	95	250	
Kokku rahavood äritegevusest	141	39	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-18	-90	11,12
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2	-80	10
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	80	53	10
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	3	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	207	
Antud laenud	-96	-128	5
Antud laenude tagasimaksed	153	478	5
Laekunud intressid	28	41	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	145	484	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	781	821	14
Saadud laenude tagasimaksed	-1 017	-1 181	14
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-27	0	14
Makstud intressid	-94	-75	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-357	-435	
Kokku rahavood	-71	88	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	100	12	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-71	88	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	29	100	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2012	3	139	0	142
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-65		-65
31.12.2013	3	74	0	77
Aruandeaasta kasum (kahjum)		115		115
Muud muutused omakapitalis		-1	22	21
31.12.2014	3	188	22	213

Emaettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega € 1 278 kumbki.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi ka "emaettevõte") ning tema tütar- ja sidusettevõtted (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhul, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandes eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütaretevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütaretevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütaretevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütaretevõtted

Tütaretevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütaretevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütaretevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

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

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Juhul, kui tütaretevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütaretevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütaretevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütaretevõtte müügist. Juhul, kui tütaretevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütaretevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Sidusettevõtted

Sidusettevõte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsest arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel) ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi

kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui kontsern on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid sidusettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osulust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil Kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks) / väärtuspäeval (s.t päeval, mil Kontsern saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühi- ja pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtte ja Eestis asuvate tütaretevõtete arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenuid), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Välismaiste tütaretevõtete finantsnäitajad

Välismaal asuvate tütaretevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber emaettevõtte esitusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaettevõtte esitusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

(a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa keskpanga kursi alusel;

(b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber perioodi kaalutud keskmise kursiga;

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali kirjel "Realiseerimata kursivahed".

Välismaal asuva tütaretevõtte võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "Realiseerumata kursivahed" kajastatud summa aruandeaasta kasumi või kahjumina.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kontserni kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

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 õiglasest väärtusest).

Lühi- ja pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Konsolideeritud aruande puhul, kui kontsernis on ka välismaiseid tütarettevõtteid.

Tulumaksuvabad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja –tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Välismaised tütarettevõtted

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtis 2012. aastal tulumaksumäär 15% (2011: 15%).

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kassa	23	20
Pank	6	80
Kokku raha	29	100

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	Lisa nr
31.12.2012	3	3	
Müük müügihinnas või lunastamine	-3	-3	
31.12.2013	0	0	
Kajastatud õiglases väärtuses	0	0	
Muud	1	1	22
31.12.2014	1	1	
Kajastatud õiglases väärtuses	1	1	

2014.a. klassifitseeriti ümber 2012.a. pankrotivarana omandatud 25% osalust Often Grupp OÜ kapitalist. 2013.a. oli see osalus kajastatud põhivara koosseisus.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	33	33	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	33	33	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	40	40	0	0	
Muud nõuded	459	278	181	0	5
Laenunõuded	452	271	181	0	5
Intressinõuded	7	7	0	0	5
Finantsabi	10	10	0	0	
Loovutatud nõue	48	48	0	0	
Muud nõuded	1	1	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	591	410	181	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	58	58	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	58	58	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15	0	0	
Muud nõuded	522	250	272	0	5
Laenunõuded	509	237	272	0	5
Intressinõuded	13	13	0	0	5
Ettemaksed	6	6	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	6	6	0	0	
Loovutatud nõuded	48	48	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	649	377	272	0	

Lisa 5 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	452	271	181	0	3%-15%	EUR	2015.a. - 2020.a.	4
Intressinõuded	7	7	0	0				4
Kokku muud nõuded	459	278	181	0				

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	509	237	272	0	5%-15%	EUR	2014.a.-2020.a.	4
Laenunõuded								
Intressinõuded	13	13	0	0				4
Kokku muud nõuded	522	250	272	0				

Antud laenude tagatiseks on laenusaaajate omandises olevad varad. Osa laenutest on tagatiseta. Nõuete intressimäär on fikseeritud lepingutes.

Lisa 6 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Lõpetamata toodang	1 548	1 450
Maa soetusmaksumus	843	936
Arenduskulud	598	407
Kapitaliseeritud laenuintressid	107	107
Müügiks ostetud kaubad	1	1
Kokku varud	1 549	1 451

Varuna kajastatakse bilansis peamiselt Eestis asuvad müügiks olevad kinnisvaraobjektid.

Seisuga 31.12.2014 olid 4 kinnisvara objekti koormatud hüpoteekidega pankade kasuks summas 1 042 tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajalise laenude tagatiseks. Laenude jääk oli 31.12.2014 seisuga 387 tuhat eurot, milles 271 tuh eurot tagastati ennetähtaajagselt 2015.a. alguses. Hüpoteekidega koormatud kinnisvra objektide bilansiline väärtus oli 31.12.2014 seisuga 767 tuhat eurot.

Lisa 7 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	212	160	9
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	212	160	9

Kinnisvarainvest OÜ omab bilansipäeva seisuga kahte tütaretevõtet (2013: üks) ja ühte (2013: üks) sidusettevõtet.

Lisa 8 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
300541852	UAB Kinnisvarainvest	Leedu	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
10887688	Bingoreal OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	0	67

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2014
UAB Kinnisvarainvest	26	0	0	0	0	0	26
Bingoreal OÜ	0	2	0	0	0	0	2
Kokku	26	2	0	0	0	0	28

Omandatud osalused			
Tütaretevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Bingoreal OÜ	67	24.09.2014	2

Tütaretevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Tütaretevõtted UAB Kinnisvarainvest ja Bingoreal OÜ kajastatakse konsolideeritud aruannetes rida- reall konsolideerituna, ja emaettevõtte konsolideerimata bilansis soetusmaksumuses.

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11990164	Odav Raha OÜ	Eesti	Finantsteenuste osutamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2014
Odav Raha OÜ	160	0	0	0	52	0	212
Kokku	160	0	0	0	52	0	212

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud ja konsolideerimata aruannetes kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasest väärtusest ning hiljem korrigeeritakse investeeringu väärtust proportsionaalselt osalusega sidus- või ühisettevõtte kasumi-/kahjumiga.

25% osalust äriühingus Often Grupp OÜ (pankrotis) otsustati kajastada seisuga 31.12.2014.a. lühiajalise investeeringuna soetusmaksumuses (Lisa 3).

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 688	1 688
Akumuleeritud kulum	-231	-231
Jääkmaksumus	1 457	1 457
Ostud ja parendused	80	80
Müügid	-72	-72
Amortisatsioonikulu	-24	-24
31.12.2013		
Soetusmaksumus	1 688	1 688
Akumuleeritud kulum	-247	-247
Jääkmaksumus	1 441	1 441
Ostud ja parendused	2	2
Müügid	-80	-80
Amortisatsioonikulu	-22	-22
Lisandumised äriühenduste kaudu	80	80
31.12.2014		
Soetusmaksumus	1 690	1 690
Akumuleeritud kulum	-269	-269
Jääkmaksumus	1 421	1 421

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	56	64
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-14	-13
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	80	53

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Eestis ja Leedus asuvad korteriomandid, mis on soetatud / ehitatud väärtuse kasvu eesmärgil ja ajutiselt osaliselt välja renditud kasutusrendi tingimustel.

2013.a. - 2014.a. kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, sest juhatuse hinnangul ei ole selle õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega hinnata. Põhjuseks on suur kinnisvarainvesteeringu objektide arv, mille arendamine ja müük toimub tulevikus. Kinnisvarainvesteering kajastatakse analoogselt materiaalse põhivara soetusmaksumusega, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Kinnisvarainvesteering amortiseeritakse lineaarse meetodi alusel 2%-10% aastas.

Seisuga 31.12.2014 oli üks kinnisvarainvesteeringu objekt koormatud hüpoteegiga panga kasuks summas 1 408 tuhat eurot. Hüpoteek seati pikaajalise laenu (laenu jääk on 239 tuhat eurot) tagatiseks. Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringu objekti bilansiline väärtus oli 31.12.2014 seisuga 491 tuhat eurot.

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2012					
Soetusmaksumus	65	65	0	0	65
Akumuleeritud kulum	-7	-7	0	0	-7
Jääkmaksumus	58	58	0	0	58
Ostud ja parendused	82	82	8	8	90
Amortisatsioonikulu	-16	-16			-16
31.12.2013					
Soetusmaksumus	147	147	8	8	155
Akumuleeritud kulum	-23	-23	0	0	-23
Jääkmaksumus	124	124	8	8	132
Ostud ja parendused	82	82	-8	-8	74
Amortisatsioonikulu	-32	-32			-32
31.12.2014					
Soetusmaksumus	229	229	0	0	229
Akumuleeritud kulum	-55	-55	0	0	-55
Jääkmaksumus	174	174	0	0	174

Materiaalse põhivarana kajastatakse bilansis 5 välja rentimiseks omandatud autot (üks ema- ja 4 tütaretevõttes. Emaettevõtte auto renditakse liisingu firmast.

Lisa 12 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustused	56	8	48	0	Euribor+3,95%	EUR	2019.a.
Kapitalirendikohustused kokku	56	8	48	0			

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustused	0	0	0	0			
Kapitalirendikohustused kokku	0	0	0	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Masinad ja seadmed	71	0
Kokku	71	0

Kinnisvarainvest OÜ võttis kasutusrendi tingimustel auto edasi väljarentimiseks kliendile.

Rendilepingu klassifitseerimine kapitali- või kasutusrendiks sõltub tehingu sisust, mitte lepingu juriidilisest vormist. Rendilepinguid, mis vastavad kapitalirendi kriteeriumitele, kajastatakse raamatupidamises ja aruannetes kui kapitalirendilepinguid, hoolimata asjaolust, et juriidiliselt või vormiliselt võidakse neid nimetada kasutusrendilepinguteks.

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Seega renditud auto on Kinnisvarainvest OÜ bilansis kajastatud põhivarana ja rendileping kajastatakse kapitalirendi lepinguna.

Lisa 13 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrenditulu	32	0	16
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Masinad ja seadmed	174	0	11
Kokku	174	0	

Tütarettevõtte müüs 2015.a. algusel maha 4 autot, katkestades rendilepingud. Emaettevõtte rendileping on sõlmitud kuni 2019.a., kuid ei saa seda nimetada mittekatkestatavaks.

Lisa 14 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	464	464			4%-12%	EUR	2015.a.
Lühiajalised laenud kokku	464	464					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	626	31	595	0	3,1%-4,1%	EUR	2016.a.
Muud pikaajalised laenud	1 765	12	1 741	12	0% - 10%	EUR	2016.a. - 2020.a.
Pikaajalised laenud kokku	2 391	43	2 336	12			
Kapitalirendikohustused kokku	56	8	48	0			
Laenukohustused kokku	2 911	515	2 384	12			

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	269	269			0%	EUR	2014.a.
Lühiajalised laenud kokku	269	269					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	582	144	438	0	3%-5%	EUR	2014.a.-2016.a.
Pikaajalised laenud	1 966	0	1 948	18	0%-10%	EUR	2015.a.-2023.a.
Laenud osanike poolt	301	77	224	0	0%-8%	EUR	2014.a.-2017.a.
Pikaajalised laenud kokku	2 849	221	2 610	18			
Kapitalirendikohustused kokku	0	0	0	0			
Laenukohustused kokku	3 118	490	2 610	18			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	293	638
Ehitised	953	491
Masinad ja seadmed	71	0
Kokku	1 317	1 129

Detailne informatsioon tagatiste kohta on toodud lisades 6 ja 10.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	30	30	0	0
Võlad töövõtjatele	6	6	0	0
Maksuvõlad	1	1	0	0
Muud võlad	441	441	0	0
Intressivõlad	441	441	0	0
Saadud ettemaksed	26	26	0	0
Tulevaste perioodide tulud	4	4	0	0
Muud saadud ettemaksed	22	22	0	0
Loovutatud nõuded	242	0	242	0
Saadud finantsabi	93	93	0	0
Muud kohustused	14	14	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	853	611	242	0

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	15	15	0	0
Võlad töövõtjatele	5	5	0	0
Maksuvõlad	1	1	0	0
Muud võlad	461	461	0	0
Intressivõlad	461	461	0	0
Saadud ettemaksed	39	39	0	0
Tulevaste perioodide tulud	4	4	0	0
Muud saadud ettemaksed	35	35	0	0
Loovutatud nõuded	165	100	65	0
Saadud finantsabi	52	52	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	738	673	65	0

Lisa 16 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	437	43	
Leedu	378	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	815	43	
Kokku müügitulu	815	43	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara arendus ja müük	725	30	
Juhtimistasu	58	13	
Auto kasutusrent	32	0	13
Kokku müügitulu	815	43	

Lisa 17 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Traavid, viivised ja hüvitised	7	6	
Rendi- ja üüritulu	56	79	10
Muud	4	1	
Kokku muud äritulud	67	86	

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	649	37
Müügi eesmärgil ostetud teenused	14	13
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	663	50

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Maarent	6	0
Mitmesugused bürookulud	3	1
Riiklikud ja kohalikud maksud	3	7
Kindlustus	7	6
Raamatupidamine ja audit	6	3
Notari- ja juristiteenused	2	2
Leedu tüütaretevõtte tegevuskulud	6	0
Finantsteenused	3	0
Muud kulud	2	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	38	19

Lisa 20 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	14	4
Sotsiaalmaksud	5	2
Kokku tööjõukulud	19	6
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisas Tööjõud kajastatud andmed sisaldavad ka kahte töövõtulepingu alusel arvestatud tasu.

Lisa 21 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	19
Tütaretevõtte muud ärikulud	3	2
Kokku muud ärikulud	3	21

Lisa 22 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	102	14	
Kahjum Alternord OÜ osaluse müügist	0	-11	
Often Grupp OÜ, investeringu väärtuse muutus	1	-1	3
Odav Raha OÜ kapitaliosaluse kasum	52	26	9
Bingoreal OÜ negatiivne firmaväärtus	49	0	
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	102	14	

Lisa 23 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-114	118
Kokku intressikulud	-114	118

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Intressitulu laenudelt	22	46
Kokku muud finantstulud ja -kulud	22	46

Lisa 25 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	25	75	15	38
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42	1 267	39	1 294
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	91	0	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	2	0	0	0	42	8
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	91	0	4	201	427
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2	0	0	0	25	0
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	0	13	0	40	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2	0	34	44	339	465
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1	0	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	2	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 26 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	16	86
Finantsinvesteeringud	1	0
Nõuded ja ettemaksed	940	866
Varud	1 547	1 450
Kokku käibevara	2 504	2 402
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	240	186
Nõuded ja ettemaksed	777	917
Kinnisvarainvesteeringud	479	570
Materiaalne põhivara	71	8
Kokku põhivara	1 567	1 681
Kokku varad	4 071	4 083
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	373	347
Võlad ja ettemaksed	573	655
Kokku lühiajalised kohustused	946	1 002
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 313	2 411
Kokku pikaajalised kohustused	2 313	2 411
Kokku kohustused	3 259	3 413
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	667	622
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142	45
Kokku omakapital	812	670
Kokku kohustused ja omakapital	4 071	4 083

Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	639	73
Muud äritulud	46	57
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-509	-51
Mitmesugused tegevuskulud	-26	-14
Tööjõukulud	-16	-3
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-23	-12
Muud ärikulud	0	-21
Kokku ärikasum (-kahjum)	111	29
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	53	14
Intressikulud	-113	-111
Muud finantstulud ja -kulud	91	113
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	142	45
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142	45

Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	111	29
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	23	12
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	19
Kokku korrigeerimised	23	31
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	28	-109
Varude muutus	-97	-169
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-62	176
Kokku rahavood äritegevusest	3	-42
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-18	-8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-80
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	80	53
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	3
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	207
Antud laenud	-272	-137
Antud laenude tagasimaksed	378	542
Laekunud intressid	23	41
Kokku rahavood investeerimistegevusest	189	621
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	777	647
Saadud laenude tagasimaksed	-900	-1 079
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5	0
Makstud intressid	-134	-68
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-262	-500
Kokku rahavood	-70	79
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	86	7
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-70	79
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16	86

Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	3	622	625
Aruandeaasta kasum (kahjum)		45	45
31.12.2013	3	667	670
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-186
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			160
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013			644
Aruandeaasta kasum (kahjum)		142	142
31.12.2014	3	809	812
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-240
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			262
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014			834

Äriühingus on kaks osa nimiväärtusega € 1 278 ja € 1278.

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvutamiseks lähtuti RTJ 11 nõuetest. Vastavalt RTJ 11 juhul kui investeeija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeinguobjekti kahjumis ületab investeeinguobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeingu bilansilist väärtust nullini.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.09.2015

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD KIMASK	juhatuse esimees	08.09.2015
ANDREI TŠERNÕŠEV	Juhatuse liige	08.09.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kinnisvarainvest osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Kinnisvarainvest konsolideeritud 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 lisa. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 1 kuni 28, 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 arvnaajate 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Kinnisvarainvest finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Irina Somova

Vandeaudiitori number 263

I.S.Audiitorteenuste OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216 Tallinn

08.09.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	08.09.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114
Kokku	188
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	188
Kokku	188

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114
Kokku	188
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	188
Kokku	188

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	558000	87.32%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	58350	9.13%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	16650	2.61%	Ei
Peakontorite tegevus	70101	6000	0.94%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andrei Tšernõšev	36710010319	Eesti	1278 EUR
Eduard Kimask	37212210241	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6143322
Faks	+372 6143323
E-posti aadress	eduard@alg.ee
E-posti aadress	andrei@alg.ee