

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Pro Kinnisvara OÜ

registrikood: 10559984

tänavanimi: Kikkapuu

maja number: 10

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 12113

telefon: +372 5087399

e-posti aadress: prokinnisvara@gmail.com

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Seotud osapooled	16
Lisa 11 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

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>)	1,8	1,65
	Varade tulukus (ROA, <i>Return on total assets</i>)	-0,45	9,2
Võõrkapitali näitajad (Finantsvõimendus):			
	Võlakordaja (<i>Debt Ratio</i>)	0,62	0,59
	Võõrkapitali ja omakapitali suhe (<i>Debt/Equity Ratio</i>)	1,6	1,44
	Intressikulude kattekordaja (<i>Times Interest Revenue</i>)	-0,1	3,72

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

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 809	87 738	
Nõuded ja ettemaksed	2 808 488	2 451 668	2,11
Varud	2 284 493	1 679 548	3
Kokku käibevara	5 103 790	4 218 954	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	184 254	184 645	5
Kinnisvarainvesteeringud	2 372 693	2 429 347	6
Materiaalne põhivara	68 636	497 717	7
Kokku põhivara	2 625 583	3 111 709	
Kokku varad	7 729 373	7 330 663	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 669 278	3 603 495	8,11
Võlad ja ettemaksed	101 960	77 465	9
Kokku lühiajalised kohustused	2 771 238	3 680 960	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 990 497	647 625	8,11
Kokku pikaajalised kohustused	1 990 497	647 625	
Kokku kohustused	4 761 735	4 328 585	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 999 266	2 325 895	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 440	673 371	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 967 638	3 002 078	
Kokku omakapital	2 967 638	3 002 078	
Kokku kohustused ja omakapital	7 729 373	7 330 663	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	283 693	529 708
Muud äritulud	674 389	281 903
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-419 104	-164 315
Mitmesugused tegevuskulud	-269 511	-45 413
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-71 591	-67 264
Muud ärikulud	-89	-2 078
Kokku ärikasum (-kahjum)	197 787	532 541
Intressikulud	-329 219	-181 151
Muud finantstulud ja -kulud	96 992	321 981
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-34 440	673 371
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 440	673 371
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-34 440	673 371

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	197 787	532 541
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	71 591	67 264
Kokku korrigeerimised	71 591	67 264
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-460 422	-1 037 048
Varude muutus	-120 385	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-143 792	-874
Laekunud intressid	0	140 830
Makstud intressid	-232 227	0
Kokku rahavood äritegevusest	-687 448	-297 287
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-175 546
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	33 577	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	144 442
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-159 448
Kokku rahavood investeerimistegevusest	33 577	-190 552
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	786 903	718 633
Saadud laenude tagasimaksed	-209 961	-226 831
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	576 942	491 802
Kokku rahavood	-76 929	3 963
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	87 738	83 775
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-76 929	3 963
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 809	87 738

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	2 325 895	2 328 707
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	256		2 812
Aruandeaasta kasum (kahjum)			673 371	673 371
31.12.2013	2 556	256	2 999 266	3 002 078
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-34 440	-34 440
31.12.2014	2 556	256	2 964 826	2 967 638

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pro Kinnisvara OÜ raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Aruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Investeeringud sidusettevõtetesse

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpapereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtteks on ettevõtte, mille üle ettevõttel on oluline mõju ja mis ei ole tema tütarettevõtte. Olulise mõju olemasolu eeldatakse üldiselt juhul, kui Pro Kinnisvara OÜ omanduses on 25% sidusettevõtte hääleõigusest. Investeeringuid sidusettevõtetesse arvestatakse kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt investeering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitali muutustes ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega (negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega). Omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

Tütarettevõtted kajastatakse aastaaruandes konsolideeritult emaettevõttega.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Varud

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

Varude arvestamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitise kasulik tööiga on 50 aastat.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumuses. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 euro, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt.

Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 600 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50 aastat
Masinad ja seadmed	5 aastat

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 439	9 439
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	111 893	111 893
Muud nõuded	2 687 156	2 687 156
Laenunõuded	2 612 223	2 612 223
Intressinõuded	74 933	74 933
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 808 488	2 808 488
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	19 692	19 692
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 341	4 341
Muud nõuded	2 427 635	2 427 635
Laenunõuded	2 277 769	2 277 769
Intressinõuded	149 866	149 866
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 451 668	2 451 668

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Valmistoodang	103 993	90 231
Müügiks ostetud kaubad	103 993	90 231
Müügiks ostetud kaubad	2 180 500	1 589 317
Kinnisvara edasimüügiks	2 180 500	1 589 317
Kokku varud	2 284 493	1 679 548

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10960994	Cristof OÜ	Eesti	rent	100	100
11268272	Joshua Systems OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
11283202	Pro Group Consulting OÜ	Eesti	rent	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	31.12.2014
Cristof OÜ	117 853	117 853
Joshua Systems OÜ	182 148	182 148
Pro Group Consulting OÜ	2 812	2 812
Kokku	302 813	302 813

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10540275	Melitess OÜ	Eesti	rent	25	25

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

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	2 830 076	2 830 076
Akumuleeritud kulum	-346 747	-346 747
Jääkmaksumus	2 483 329	2 483 329
Ostud ja parendused	2 653	2 653
Amortisatsioonikulu	-56 635	-56 635
31.12.2013		
Soetusmaksumus	2 832 729	2 832 729
Akumuleeritud kulum	-403 382	-403 382
Jääkmaksumus	2 429 347	2 429 347
Amortisatsioonikulu	-56 654	-56 654
31.12.2014		
Soetusmaksumus	2 832 729	2 832 729
Akumuleeritud kulum	-460 036	-460 036
Jääkmaksumus	2 372 693	2 372 693

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	119 130	122 507
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	57 103	11 350

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2013					
Soetusmaksumus	59 750	59 750	34 454	34 454	94 204
Akumuleeritud kulum	-10 630	-10 630			-10 630
Jääkmaksumus	49 120	49 120	34 454	34 454	83 574
Amortisatsioonikulu	-14 938	-14 938			-14 938
31.12.2014					
Soetusmaksumus	59 750	59 750	34 454	34 454	94 204
Akumuleeritud kulum	-25 568	-25 568			-25 568
Jääkmaksumus	34 182	34 182	34 454	34 454	68 636

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisik -Joshua Systems OÜ	200 000	200 000			1,31	eur	05.03.2015
Danske Bank AS- Pro Kinnisvara OÜ	95 528	95 528			eurobor+3%	eur	31.12.2015
Eraisik-Pro Kinnisvara OÜ	1 120 567	1 120 567			0	eur	31.12.2015
Laenud äriühingutelt-Cristof	1 002 651	1 002 651			12	eur	31.12.2015
Danske Bank AS-Cristof	168 318	168 318			euribor+4,176	eur	20.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	2 587 064	2 587 064					
Pikaajalised laenud							
Eraisik-Cristof OÜ	383 172		383 172		12	eur	31.12.2019
Pistoia OÜ-Cristof OÜ	25 000		25 000		12	eur	31.12.2019
Danske Bank AS-Progroup Consulting OÜ	1 185 202	82 214	1 102 988		3,178%	eur	17.12.2017
Eraisik-Progroup Consulting OÜ	479 337		479 337		0%	eur	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	2 072 711	82 214	1 990 497				
Laenukohustused kokku	4 659 775	2 669 278	1 990 497				

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisik-Joshua Systems OÜ	200 000	200 000			1,31	eur	05.03.2015
Danske Bank AS-Pro Kinnisvara OÜ	107 930	107 930			euribor+3%	eur	31.12.2014
eraisik -Pro Kinnisvara OÜ	1 308 067	1 308 067			0	eur	31.12.2014
Laenud äriühingutelt Cristof	518 633	518 633			12	eur	31.12.2014
Danske Bank AS-Cristof	205 950	205 950			euribor+4,176	eur	20.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	2 340 580	2 340 580					
Pikaajalised laenud							
Eraisik-Cristof OÜ	143 288		143 288		12	eur	31.12.2018
Pistoia OÜ-Cristof OÜ	25 000		25 000		12	eur	31.12.2018
Danske Pank AS-Progroup Consulting OÜ	1 262 915	1 262 915			6 kuu euribor 3%	eur	17.12.2014
Eraisik-Progroup Consulting OÜ	479 337		479 337		0	eur	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 910 540	1 262 915	647 625				
Laenukohustused kokku	4 251 120	3 603 495	647 625				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	3 600 430	3 332 051
Kokku	3 600 430	3 332 051

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	18 541	18 541
Maksuvõlad	27 127	27 127
Muud võlad	51 595	51 595
Intressivõlad	51 595	51 595
Saadud ettemaksed	10	10
rentnike tagatisrahad	2 527	2 527
Muud kohustused	2 160	2 160
Kokku võlad ja ettemaksed	101 960	101 960
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 993	13 993
Maksuvõlad	2 015	2 015
Muud võlad	57 885	57 885
Intressivõlad	57 885	57 885
Rentnike tagatisraha	1 410	1 410
Muud kohustused	2 162	2 162
Kokku võlad ja ettemaksed	77 465	77 465

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 293 450	3 443 680	937 051	28 335 123

2014	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 917 518	2 095 410	1 887 290	1 523 765

2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	261 600	439 500

Lisa 11 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	3 623	16 101
Nõuded ja ettemaksed	1 582 737	1 744 550
Varud	1 086 708	1 348 879
Kokku käibevara	2 673 068	3 109 530
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	487 066	487 458
Nõuded ja ettemaksed	631 874	635 374
Materiaalne põhivara	34 182	49 120
Kokku põhivara	1 153 122	1 171 952
Kokku varad	3 826 190	4 281 482
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 225 478	1 415 997
Võlad ja ettemaksed	28 674	720
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)	2 861 953	2 500 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-292 727	361 714
Kokku omakapital	2 572 038	2 864 765
Kokku kohustused ja omakapital	3 826 190	4 281 482

Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	425 678	347 098
Muud äritulud	1 436	1 846
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	-391	159 677
Intressikulud	-84 713	-3 909
Muud finantstulud ja -kulud	0	1
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-292 727	361 714
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-292 727	361 714

Lisa 13 Konsolideerimata 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

Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	2 500 239	2 503 051
Aruandeaasta kasum (kahjum)			361 714	361 714
31.12.2013	2 556	256	2 861 953	2 864 765
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-292 727	-292 727
31.12.2014	2 556	256	2 569 226	2 572 038

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2016

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	29.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Pro Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Pro Kinnisvara konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2014, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, 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 arv näitajate 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 arvestuspoliitikate 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 märkustega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Varasematel perioodidel ei ole Osaühing Pro Kinnisvara koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Tulenevalt nimetatud asjaolust ei hõlma meie arvamus võrdlusandmetena esitatud seisuga 31.12.2013 koostatud konsolideeritud raamatupidamisbilanssi ja sel kuupäeval lõppenud perioodi konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ning muud asjakohast võrreldavat informatsiooni ning sedakaudu ka seisuga 31.12.2014 lõppenud perioodi konsolideeritud kasumiaruannet ning konsolideeritud rahavoogude aruannet.

Bilansikirjel "Kinnisvarainvesteeringud" on kajastatud seisuga 31.12.2014 kontserni ettevõttele kuuluva kinnisvarainvesteeringu väärtusena 2 372 693 eurot. Juhtkond ei ole teinud nimetatud vara väärtuse testi, kuid meile kättesaadavaks tehtud informatsiooni kohaselt oleks üüritulude prognoosidele tuginedes nimetatud kinnisvarainvesteeringu kaetav väärtus kajastatud bilansilisest väärtusest märkimisväärselt madalam. Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute kajastamisel soetusmaksumuse meetodit, mille puhul kinnisvarainvesteeringu väärtust amortiseeritakse. Ettevõtte ei ole eraldanud kinnisvarainvesteeringu maksumuse hulgast maad, kui mitteamortiseeritavat vara. Seetõttu me ei saa avaldada ega avalda arvamust bilansikirjel "Kinnisvarainvesteeringud" kajastatud vara väärtuse kohta.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas 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 62

A.H.Tammsaare tee 2,

11316 Tallinn

30.06.2016

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	30.06.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 861 953
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-292 727
Kokku	2 569 226
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 569 226
Kokku	2 569 226

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 861 953
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-292 727
Kokku	2 569 226
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 569 226
Kokku	2 569 226

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	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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