

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

KINNISVARAINVEST OÜ

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

registrikood: 10036424

tänavanimi, 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 Varud	12
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 9 Muud nõuded	14
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	15
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 ärikulud	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 Sündmused pärast bilansipäeva	25
Lisa 27 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Aruande allkirjad	30
Vandeaudiitori aruanne	31

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 31.12.2015 peale emaettevõtte

- Leedus asuv tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest (moodustati 2006.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 lühiajaliseks finantsinvesteeringuks.

2014.a. omandatud 67%-ne osalus tütarettevõtte Bingoreal OÜ kapitalis müüdi 2015.a. kasumiga maha.

Aruandeaastal müüs Kinnisvarainvest OÜ 6 (2014: 10) kinnistut ja korteriomandit ning investeeris kinnisvara arendusse 0,4 (2014: 0,5) miljon eurot.

2016.a. kavatsame oma tegevust jätkata.

Tulud, kulud ja kasum

Kontserni müügitulu moodustavad emaettevõtte ja Leedu tütarettevõtte poolt müüdud arendusprojektid ja korteriomandid. 2015.a finantstulud tulenevad kapitaliosaluse meetodil arvestatud sidusettevõtete kasumist ja kasumist tütarettevõtte müügilt. 2015.a. finantskulud, mis on laenuintressid, moodustuvad 191 (2014: 114) tuh eurot .

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

Peamised finantssuhtarvud

	2015	2014
Müügitulu (tuh eurot)	846	815
Käibe kasv / kahanemine	4%	1759%
Puhaskasum/kahjum (tuh eurot)	191	114
Puhasrentaablus %	22%	14%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,6	1,4

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2015 – müügitulu 2014)/ müügitulu 2014 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2015 – puhaskasum 2014)/ puhaskasum 2015 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	17	29	2
Finantsinvesteeringud	1	1	3
Nõuded ja ettemaksed	469	410	4
Varud	1 263	1 549	5
Kokku käibevara	1 750	1 989	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	467	212	6,7,8
Nõuded ja ettemaksed	396	181	4
Kinnisvarainvesteeringud	929	1 421	10
Materiaalne põhivara	95	174	11
Kokku põhivara	1 887	1 988	
Kokku varad	3 637	3 977	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	453	515	14
Võlad ja ettemaksed	647	611	15
Kokku lühiajalised kohustused	1 100	1 126	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 141	2 396	14
Võlad ja ettemaksed	65	242	15
Kokku pikaajalised kohustused	2 206	2 638	
Kokku kohustused	3 306	3 764	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	137	74	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	191	114	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	331	191	
Vähemusosalus	0	22	
Kokku omakapital	331	213	
Kokku kohustused ja omakapital	3 637	3 977	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	846	815	16
Muud äritulud	141	67	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-542	-663	18
Mitmesugused tegevuskulud	-20	-38	19
Tööjõukulud	-23	-19	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-38	-54	10, 11
Muud ärikulud	-392	-3	21
Kokku ärikasum (-kahjum)	-28	105	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	386	102	22
Intressikulud	-191	-114	23
Muud finantstulud ja -kulud	24	22	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	191	115	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	191	115	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	191	114	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	0	1	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-28	105	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	38	54	10,11
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-4	0	17
Muud korrigeerimised	398	-10	
Kokku korrigeerimised	432	44	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-162	-5	
Varude muutus	286	-98	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-125	95	
Kokku rahavood äritegevusest	403	141	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-37	-18	11
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	105	0	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2	-2	10
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	80	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	131	0	
Antud laenud	-547	-96	9
Antud laenude tagasimaksed	433	153	9
Laekunud intressid	26	28	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	109	145	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	424	781	14
Saadud laenude tagasimaksed	-733	-1 017	14
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-8	-27	12
Makstud intressid	-207	-94	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-524	-357	
Kokku rahavood	-12	-71	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29	100	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12	-71	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17	29	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		191	0	191
Muud muutused omakapitalis		-51	-22	-73
31.12.2015	3	328	0	331

Emaettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega € 1 278 kumbki.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") 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

Sidusettevõtte 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 üllikviidsetesse 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 tütarettevõtete 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 tütarettevõtete finantsnäitajad

Välismaal asuvate tütarettevõtete 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 tütarettevõtte 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 kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglase väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 maksamisele 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 kaasnevad 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 ettevõtete 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Kassa	14	23
Pank	3	6
Kokku raha	17	29

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	0	0
Muud	1	1
31.12.2014	1	1
31.12.2015	1	1
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1	1

Finantsinvesteeringuna on bilansis kajastatud pankrotivarana omandatud 25%-list osalust Often Grupp OÜ (võlgniku) kapitalist.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	206	206	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	40	40	0	0	
Muud nõuded	571	175	396	0	9
Laenunõuded	566	170	396	0	9
Intressinõuded	5	5	0	0	9
Loovutatud nõue	48	48	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	865	469	396	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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	9
Laenunõuded	452	271	181	0	9
Intressinõuded	7	7	0	0	9
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	

Lisa 5 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata toodang	1 263	1 548
Maa soetusmaksumus	824	843
Arenduskulud	332	598
Kapitaliseeritud laenuintressid	107	107
Müügiks ostetud kaubad	0	1
Kokku varud	1 263	1 549

Varuna kajastatakse bilansis peamiselt Eestis asuvad müügiks olevad kinnisvaraobjektid.

Seisuga 31.12.2015 olid 3 kinnisvara objekti koormatud hüpoteekidega pankade kasuks summas 620 tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajalise laenude tagatiseks. Laenude jääk oli 31.12.2015 seisuga 104 tuhat eurot. Hüpoteekidega koormatud kinnisvara objektide bilansiline väärtus oli 31.12.2015 seisuga 423 tuhat eurot.

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	467	212	8
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	467	212	

Kinnisvarainvest OÜ omab bilansipäeva seisuga ühte tütaretevõtet (2014: kaks) ja ühte (2014: üks) sidusettevõtet.

Lisa 7 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
300541852	UAB Kinnisvarainvest	Leedu	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
10887688	Bingoreal OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	87	0

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2015
UAB Kinnisvarainvest	212	0	0	0	0	0	212
Bingoreal OÜ	2		-2	0	0	0	0
Kokku	214	0	-2	0	0	0	212

Müüdnud osalused			
Tütaretevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Bingoreal OÜ	100	143	131

Tütaretevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Tütaretevõtte UAB Kinnisvarainvest kajastatakse konsolideeritud aruannetes rida- reaal konsolideerituna, ja emaettevõtte konsolideerimata bilansis soetusmaksumuses.

Osalus Bingoreal OÜ kapitalis müüdi aruandeaastal maha.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11990164	Odav Raha OÜ	Eesti	Laenuandmine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Odav Raha OÜ	212	255	467
Kokku	212	255	467

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.

Lisa 9 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	566	170	396	0	3%-16%	EUR	2016.a.-2025.a.	4
Intressinõuded	5	5	0	0				4
Kokku muud nõuded	571	175	396	0				4

	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				4

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

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Ostud ja parendused	2	2
Amortisatsioonikulu	-23	-23
Lisandumised äriühenduste kaudu	-80	-80
Muud muutused	-853	-853
31.12.2015		
Soetusmaksumus	479	479
Akumuleeritud kulum	-12	-12
Jääkmaksumus	467	467

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-391
Muud muutused	853
31.12.2015	462

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	52	56
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-20	-14
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	80

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

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

Alates 2015.a. kajastatakse konsolideeritud aruandluses tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil vastavalt 2015.a. hindamisaktidele ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kahjumid summas 391 tuhat eurot kajastatakse 2015.a. konsolideeritud kasumiaruandes (Lisa 21).

80 tuhat eurot on ära läinud koos müüdud tütarettevõttega Bingoreal OÜ.

Muud muutused summas 853 tuhat eurot (tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus) on kajastatud õiglases väärtuses vastavalt 2015.a. hindamisaktidele.

Seisuga 31.12.2015 oli üks kinnisvarainvesteeringu objekt koormatud hüpoteegiga panga kasuks summas 1 408 tuhat eurot. Hüpoteek seati pikaajalise laenu (laenu jääk on 219 tuhat eurot) tagatiseks. Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringu objekti bilansiline väärtus oli 31.12.2015 seisuga 467 tuhat eurot.

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2013					
Soetusmaksumus	147	147	8	8	155
Akumuleeritud kulum	-23	-23			-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
Ostud ja parendused	37	37			37
Amortisatsioonikulu	-15	-15			-15
Müügid	-101	-101			-101
31.12.2015					
Soetusmaksumus	120	120			120
Akumuleeritud kulum	-25	-25			-25
Jääkmaksumus	95	95			95

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Masinad ja seadmed	105	0
Transpordivahendid	105	0
Kokku	105	0

Materiaalse põhivarana kajastatakse bilansis 2 välja rentimiseks omandatud autot (emaettevõttes), sh üks auto renditakse liisingu firmast.

Lisa 12 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustused	48	7	41	0	Euribor+3,95%	EUR	2019.a.	14
Kapitalirendikohustused kokku	48	7	41	0				14

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustused	56	8	48	0	Euribor+3,95%	EUR	2019.a.	14
Kapitalirendikohustused kokku	56	8	48	0				14

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Masinad ja seadmed	60	71
Kokku	60	71

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

	2015	2014
Kasutusrenditulu	13	32
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Masinad ja seadmed	35	174
Kokku	35	174

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)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	395	395			4%-12%	EUR	2016.a.	
Lühiajalised laenud kokku	395	395						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	380	40	340	0	2,9%-8,5%	EUR	2016.a.-	
Muud pikaajalised laenud	1 771	11	1 570	190	0%-10%	EUR	2017.a.-2025.a.	
Pikaajalised laenud kokku	2 151	51	1 910	190				
Kapitalirendikohustused kokku	48	7	41	0				12
Laenukohustused kokku	2 594	453	1 951	190				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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				12
Laenukohustused kokku	2 911	515	2 384	12				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Maa	0	293
Ehitised	890	953
Masinad ja seadmed	60	71
Kokku	950	1 317

Detailne informatsioon tagatiste kohta on toodud lisades 5 ja 10.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	56	56	0	0
Võlad töövõtjatele	9	9	0	0
Maksuvõlad	1	1	0	0
Muud võlad	425	425	0	0
Intressivõlad	425	425	0	0
Saadud ettemaksed	2	2	0	0
Tulevaste perioodide tulud	2	2	0	0
Loovutatud nõuded	65	0	65	0
Saadud finantsabi	141	141	0	0
Muud kohustused	13	13	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	712	647	65	0

	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

Lisa 16 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	842	437
Leedu	4	378
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	846	815
Kokku müügitulu	846	815
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus ja müük	587	725
Haldustegevus	246	58
Auto kasutusrent	13	32
Kokku müügitulu	846	815

Lisa 17 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Kasum materiaalse põhivara müügist	4	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	7
Rendi- ja üüritulu	52	56
Juhusliku kauba müük	15	0
Garantee tasu	14	0
Kasum nõude loovutamistest	16	0
Kasum välja renditud vara müügist	40	0
Muud	0	4
Kokku muud äritulud	141	67

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	519	649
Müügi eesmärgil ostetud teenused	23	14
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	542	663

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Maarent	5	6
Mitmesugused bürookulud	2	3
Riiklikud ja kohalikud maksud	1	3
Kindlustus	1	7
Raamatupidamine ja audit	4	6
Notari- ja juristiteenused	1	2
Leedu tüütaretevõtte tegevuskulud	1	6
Finantsteenused	1	3
Muud kulud	4	2
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20	38

Lisa 20 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	16	14
Sotsiaalmaksud	6	5
Kokku tööjõukulud	22	19
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2

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

Lisa 21 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	391	0	10
Tütaretevõtte muud ärikulud	0	3	
Muud	1	0	
Kokku muud ärikulud	392	3	

2015.a. on konsolideeritud aruandluses tütaretevõtte UAB Kinnisvarainvest kinnisvarainvesteeringuid kajastatud õiglase väärtuse meetodil vastavalt 2015.a. hindamisaktidele. Väärtuse muutusest tulenevad kahjumid kajastatakse 2015.a. konsolideeritud kasumiaruandes summas 392 tuhat eurot.

Lisa 22 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	386	102
Often Grupp OÜ, investeringu väärtuse muutus	0	1
Odav Raha OÜ kapitaliosaluse kasum	255	52
Bingoreal OÜ negatiivne firmaväärtus	0	49
Bingoreal OÜ osade müügikasum	131	0
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	386	102

Lisa 23 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	191	-114
Kokku intressikulud	191	-114

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Intressitulu laenudelt	24	22
Kokku muud finantstulud ja -kulud	24	22

Lisa 25 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	18	87	25	75
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65	1 027	42	1 267
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	47	0	91

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	0	0	7	45	35
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1	173	58	68	104	362
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2	0	0	0	41	85
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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	3	2

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

Lisa 26 Sündmused pärast bilansipäeva

Meile teadaolevalt ei ole toimunud pärast bilansipäeva ja enne aruande kinnitamist korrigeerivaid sündmusi, mida juhtkond pole avalikustanud, kuid mis mõjutavad ALG Liisingu AS-i koostatud bilanssi ja tulemiaruanne.

Lisa 27 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	16	16
Finantsinvesteeringud	1	1
Nõuded ja ettemaksed	490	940
Varud	1 261	1 547
Kokku käibevara	1 768	2 504
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	493	240
Nõuded ja ettemaksed	1 171	777
Kinnisvarainvesteeringud	467	479
Materiaalne põhivara	95	71
Kokku põhivara	2 226	1 567
Kokku varad	3 994	4 071
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	371	373
Võlad ja ettemaksed	616	573
Kokku lühiajalised kohustused	987	946
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 098	2 313
Kokku pikaajalised kohustused	2 098	2 313
Kokku kohustused	3 085	3 259
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	809	667
Aruandeaasta kasum (kahjum)	97	142
Kokku omakapital	909	812
Kokku kohustused ja omakapital	3 994	4 071

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	864	639
Muud äritulud	102	46
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-534	-509
Mitmesugused tegevuskulud	-594	-26
Tööjõukulud	-18	-16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-25	-23
Kokku ärikasum (-kahjum)	-205	111
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	386	53
Intressikulud	-186	-113
Muud finantstulud ja -kulud	102	91
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	97	142
Aruandeaasta kasum (kahjum)	97	142

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-205	111
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	25	23
Kokku korrigeerimised	25	23
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	419	28
Varude muutus	286	-97
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	59	-62
Kokku rahavood äritegevusest	584	3
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-37	-18
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	80
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2
Laekunud tütarettevõtjate müügist	133	0
Antud laenud	-770	-272
Antud laenude tagasimaksed	477	378
Laekunud intressid	32	23
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-165	189
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	411	777
Saadud laenude tagasimaksed	-614	-900
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-14	-5
Makstud intressid	-202	-134
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-419	-262
Kokku rahavood	0	-70
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16	86
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	-70
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16	16

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	3	667	670
Aruandeaasta kasum (kahjum)		142	142
31.12.2014	3	809	812
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-240	-240
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		262	262
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	3	831	834
Aruandeaasta kasum (kahjum)		97	97
31.12.2015	3	906	909
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-493	-493
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		467	467
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	3	880	883

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

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on vastavalt Eesti Raamatupidamise seadusele summa, millest äriühing võib teha omanikele väljamakseid. Vastavalt Raamatupidamise seaduse § 20(3) äriühingust raamatupidamiskohustuslane, kes koostab konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande, lähtub omakapitali kohta äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel korrigeeritud konsolideerimata omakapitalist.

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital on võrdne äriühingu konsolideerimata omakapitaliga, millest on lahutatud tema bilansis kajastatud valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus ning millele on liidetud nende osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil.

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvutamiseks lähtuti RTJ 11 nõuetest. Vastavalt RTJ 11 juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeringuobjekti kahjumis ületab investeringuobjekti bilansilist väärtust,

vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.09.2016

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI TŠERNÕŠEV	Juhatuse liige	06.09.2016
EDUARD KIMASK	juhatuse esimees	06.09.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kinnisvarainvest osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Kinnisvarainvest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 29, 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 31.12.2015 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

06.09.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	06.09.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	137
Aruandeaasta kasum (kahjum)	191
Kokku	328
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	328
Kokku	328

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	137
Aruandeaasta kasum (kahjum)	191
Kokku	328
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	328
Kokku	328

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	587000	67.94%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	246000	28.47%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	13000	1.50%	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