

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Kesk Estates OÜ

registrikood: 12179719

tänavanimi ja maja number: Liivalaia 45

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 6817045

e-posti aadress: katri.suurmann@cranfeld.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tuletisinstrumendid	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kasutusrent	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Intressikulud	15
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Kesk Estates OÜ on asutatud 2011. aastal eesmärgiga investeerida ärikinnisvarasse. Esimesel tegevusaastal soetas ettevõtte kolm kinnistut üüritulu saamise eesmärgil. Kinnistutest kaks on tootmis- ja laohooned ning üks büroohoone. Kinnistute soetamiseks kasutas ettevõtte võõrkapitali, osaliselt pangalaenu ja osaliselt omanikelt saadud laenu. Aruandeaastal tegeleti kinnistute arendamisega ning igapäevase tegevuse efektiivsemaks muutmisega.

Ettevõtte aruandeperioodi müügitulu oli 260 tuhat (2012: 266 tuhat) eurot ning majandusaasta lõppes puhaskasumiga suuruses 44 tuhat (2012: puhaskahjum 70 tuhat) eurot.

Kuigi 2012. majandusaasta lõppes ettevõttele kahjumiga, on ettevõtte jätkuvalt tegutsenud. Nii aruandeaastal kui ka 2014. aastal on ettevõtte genereeritud rahavoog olnud positiivne. 2012. aasta puhaskahjumist moodustas suure osa intressi SWAP tehingu ümberhindamisest tekkinud finantskulu summas 34 tuhat eurot, milline ei mõjutanud ettevõtte rahavooge. Aruandeaastal toimus mõningane müügitulu vähenemine, mis oli tingitud üürnike vahetumisest.

Ettevõtte omakapital on hoolimata aruandeaastal teenitud puhaskasumist siiski negatiivne. Juhatuse hinnangul on eelmisel perioodil teenitud kahjum võimalik täielikult katta 2014. aasta kasumi arvelt nii, et ettevõtte netovara ületaks äriseadustikus toodud kohustuslikku osakapitali suurust. Netovara taastamise plaane on pikamelt kirjeldatud aruande lisas 18.

2014. aastal plaanib ettevõtte tegeleda olemasolevate hoonete haldamise efektiivsuse tõstmisega ning samuti laiendada tegevust uute varade soetamise teel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes.

Ettevõtte majandustegevust ei mõjuta hooajalisus ega majandustegevuse tsüklilisus. Samuti ei kaasne ettevõtte tegevusega olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaasta aruande koostamisperioodil on valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske arvestatud.

Järgnevalt toodud mõned ettevõtte majandustegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

	2013	2012
Ärikasumi marginaal	60%	43%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,05	0,08

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Ärikasumi marginaal (%) = ärikasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	50 894	38 967	2
Nõuded ja ettemaksed	64 637	46 096	3
Kokku käibevara	115 531	85 063	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 574 778	2 597 988	5
Kokku põhivara	2 574 778	2 597 988	
Kokku varad	2 690 309	2 683 051	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 310 821	939 600	6
Võlad ja ettemaksed	86 858	119 036	7
Kokku lühiajalised kohustused	2 397 679	1 058 636	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	315 845	1 691 666	6
Kokku pikaajalised kohustused	315 845	1 691 666	
Kokku kohustused	2 713 524	2 750 302	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-69 751	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 036	-69 751	
Kokku omakapital	-23 215	-67 251	
Kokku kohustused ja omakapital	2 690 309	2 683 051	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	259 887	265 552	10
Muud äritulud	581	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 185	-47 070	12
Mitmesugused tegevuskulud	-16 179	-46 422	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-60 404	-57 712	5
Muud ärikulud	-294	-5	
Kokku ärikasum (-kahjum)	156 406	114 343	
Intressikulud	-113 220	-184 277	15
Muud finantstulud ja -kulud	850	183	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	44 036	-69 751	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 036	-69 751	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	156 406	114 343	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	60 404	57 712	5
Kokku korrigeerimised	60 404	57 712	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 027	-42 403	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-17 468	69 036	
Laekunud intressid	776	178	
Kokku rahavood äritegevusest	182 091	198 866	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-37 194	-2 655 700	5
Antud laenud	-440	-18 693	
Antud laenude tagasimaksed	0	15 000	17
Laekunud intressid	0	5	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-37 634	-2 659 388	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	65 000	2 795 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-69 600	-163 734	
Makstud intressid	-127 930	-134 277	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-132 530	2 496 989	
Kokku rahavood	11 927	36 467	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	38 967	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 927	36 467	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	50 894	38 967	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-69 751	-69 751
31.12.2012	2 500	-69 751	-67 251
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	44 036	44 036
31.12.2013	2 500	-25 715	-23 215

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded ja lisades olevad tabelid on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja tähtajalisi hoiuseid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalisi nõudeid), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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 miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hoonete kasulik eluiga on 50 aastat. Kinnisvarainvesteeringu väärtust tõstvate parenduste kasulik eluiga on 3-5 aastat.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muid rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimuste järgi väljarenditud hoone kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Kasutusrendi maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul isegi siis, kui lepingujärgsed rendimaksud ei ole võrdsed.

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 õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kuluna kajastatakse aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriolukorrale.

OÜ Kesk Estates aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	50 894	38 967
Kokku raha	50 894	38 967

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	24 414	24 414	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	35 206	35 206	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 792	-10 792	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16	16	0	0	4
Muud nõuded	4 207	4 207	0	0	17
Laenunõuded	4 133	4 133	0	0	
Intressinõuded	74	74	0	0	
Muud nõuded	36 000	36 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	64 637	64 637	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	17 616	17 616	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	24 928	24 928	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 312	-7 312	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 775	1 775	0	0	4
Muud nõuded	3 693	3 693	0	0	
Laenunõuded	3 693	3 693	0	0	17
Ettemaksed	23 012	23 012	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	19 412	19 412	0	0	
Muud makstud ettemaksed	3 600	3 600	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 096	46 096	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	294
Käibemaks	0	3 587	0	3 349
Sotsiaalmaks	0	0	0	267
Ettemaksukonto jääk	16		1 775	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16	3 587	1 775	3 910

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	71 580	2 584 120	2 655 700
Amortisatsioonikulu	0	-57 712	-57 712
31.12.2012			
Soetusmaksumus	71 580	2 584 120	2 655 700
Akumuleeritud kulum	0	-57 712	-57 712
Jääkmaksumus	71 580	2 526 408	2 597 988
Ostud ja parendused	0	37 194	37 194
Amortisatsioonikulu	0	-60 404	-60 404
31.12.2013			
Soetusmaksumus	71 580	2 621 314	2 692 894
Akumuleeritud kulum	0	-118 116	-118 116
Jääkmaksumus	71 580	2 503 198	2 574 778

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	259 887	265 552
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27 185	47 070

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 365 825	1 365 825	0	0	2,20% + 3 kuu Euribor	EUR	02.11.2014
Pangalaen	325 841	9 996	315 845	0	2,45% + 3 kuu Euribor	EUR	20.01.2015
Laenud omanikelt	935 000	935 000	0	0	8%	EUR	30.06.2014
Pikaajalised laenud kokku	2 626 666	2 310 821	315 845	0			
Laenukohustused kokku	2 626 666	2 310 821	315 845	0			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 425 429	59 604	1 365 825	0	2,20% + 3 kuu Euribor	EUR	02.11.2014
Pangalaen	335 837	9 996	325 841	0	2,45% + 3 kuu Euribor	EUR	20.01.2015
Laenud omanikelt	870 000	870 000	0	0	8%	EUR	30.06.2013
Pikaajalised laenud kokku	2 631 266	939 600	1 691 666	0			
Laenukohustused kokku	2 631 266	939 600	1 691 666	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	71 580	71 580
Ehitised	2 503 198	2 526 408
Kokku	2 574 778	2 597 988

Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteegid summades 1 900 000, 300 000 ja 130 000 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	27 218	27 218	0	0	
Maksuvõlad	3 587	3 587	0	0	4
Muud võlad	37 001	37 001	0	0	
Intressivõlad	35 289	35 289	0	0	
Muud viitvõlad	1 712	1 712	0	0	
Tagatisraha	19 052	19 052	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	86 858	86 858	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	40 155	40 155	0	0	
Maksuvõlad	3 910	3 910	0	0	4
Muud võlad	50 224	50 224	0	0	
Intressivõlad	50 000	50 000	0	0	
Muud viitvõlad	224	224	0	0	
Tagatisraha	24 747	24 747	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	119 036	119 036	0	0	

Lisa 8 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Intressi SWAP	17 518	36 718
Tuletisinstrumendid kokku	17 518	36 718

Kohustus intressi SWAP tehingust on kajastatud bilansis intressivõlana.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital summas 2 500 eurot koosneb kahest osast, nimiväärtusega 1 250 eurot.		

Ettevõtte puudus seisuga 31. detsember 2013 kui ka seisuga 31. detsember 2012 vaba omakapital, millest saaks teha väljamakseid osanikele.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	259 887	265 552	5
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	259 887	265 552	
Kokku müügitulu	259 887	265 552	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	259 887	265 552	5
Kokku müügitulu	259 887	265 552	

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	259 887	265 552	5,10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	272 479	269 660	
1-5 aasta jooksul	748 813	582 830	
Üle 5 aasta	39 872	0	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	2 574 778	2 597 988	5
Kokku	2 574 778	2 597 988	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	27 185	47 070	5
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	27 185	47 070	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	323	1 247
Lähetuskulud	3 279	8 120
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 480	7 312
Nõustamiskulud	0	21 731
Muud	9 097	8 012
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 179	46 422

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole palganud töötajaid ja samuti puuduvad ettevõttele tööjõukulud.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu pangalaenudelt	-43 055	-103 014
Intressikulu omanike antud laenudelt	-70 165	-81 263
Kokku intressikulud	-113 220	-184 277

Laenuintressi SWAP (vt lisa 8) on kajastatud real intressikulu pangalaenudelt.

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulud	850	183
Kokku muud finantstulud ja -kulud	850	183

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 207	11 599	3 693	22 182
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	952 699	0	883 282

2013	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	440	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	0	65 000	0
2012	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	22 182	3 693	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	55 380	15 000	15 000	960 000	90 000

Seotud osapoolle antud laenult on arvestatud intress summas 74 eurot.

Omanikelt saadud laenudelt arvestati aruandeaastal intresse summas 70 165 (2012: 81 263) eurot.

Ettevõtte juhtkonna hinnangu kohaselt ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Ettevõtte ei ole aruandeaastal arvestanud tasusid ega teinud muid olulisi soodustusi tegev- ja kõrgemale juhtkonnale.

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

Negatiivne omakapital

Kuigi ettevõtte esimene majandusaasta lõppes kahjumiga ja muutis ettevõtte omakapitali negatiivseks, on ettevõtte jätkuvalt tegutsev. Nii aruandeaastal kui ka 2014. aastal on ettevõtte äritegevus genereerinud positiivset rahavoogu ning aruandeaastal teenis ettevõtte 44 tuhat eurot puhaskasumit. Seega ületab 2014. aasta lõpus ettevõtte netovara äriseadustikus toodud kohustuslikku osakapitali suurust.

Omanikud kinnitavad, et 2014. aastal lõppevad laenulepingud pikendatakse ning laene tagasi ei nõuta. Samuti kinnitavad omanikud, et likviidsusprobleemide tekkimisel on nad valmis ettevõttesse täiendavalt investeerima.

Negatiivne käibekapital

Seisuga 31. detsember 2013 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 2 282 148 (31.12.2012: 973 600) euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik sissenõutavad lühiajalised kohustused. Lisaks on osad kohustused küll kajastatud lühiajalisena vastavalt raamatupidamise seadusele, kuid ettevõtte ei pea neid tasuma 2014. aasta jooksul. Üheks selliseks kohustuseks on 2014. aasta lõpus lõppev pangalenu leping, mille 1 306 221 eurone jääk on pikendatud kuni 02.11.2017.a. Samuti ei ole toimunud üürnike vahetusi ja sellega seoses ei ole vaja olnud tagastada saadud tagatisrahasid. Samuti ei ole toimunud tegevusi, mis oleksid võinud tuua kaasa tagatisrahade väljamakseid. Samuti ei nõua omanikud tagasi antud laene. Sõlmitud intressi SWAP tehingu intressikohustus on täidetud 2014. aasta lõpu seisuga. Tegemist oli arvestusliku kohustusega, mille täitmisega ei kaasnenud rahalisi väljamakseid. Arvestades eeltoodut, hindab juhtkond, et suudab tagada ettevõtte tegevuse jätkuvuse ka tulevikus.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.09.2016

Kesk Estates OÜ (registrikood: 12179719) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LAANETU	Juhatuse liige	19.09.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE

Kesk Estates OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kesk Estates OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhatuse vastutus raamatupidamise aastaaruande eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatuse läbi kooskõlas ülevaatuse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatuse töövõttud". ISRE (Eesti) 2400 nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme kohustatud järgima ka asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis hõlmavad eelkõige järelepärimiste tegemist juhatusele ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane), analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusse, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et Kesk Estates OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Kesk Estates OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte netovara on seisuga 31.12.2013 negatiivne summas 23 tuhat eurot. Aruande esitamise ajaks on netovara viidud vastavusse äriseadustiku nõuetega. Samuti ületavad seisuga 31.12.2013 ettevõtte lühiajalised kohustused käibevarasid 2 282 tuhande euro (31.12.2012 : 974 tuhande euro) võrra. Juhatus on kirjeldanud meetmeid Kesk Estates OÜ tegevuse jätkuvuse tagamiseks raamatupidamise aastaaruande lisas 18. Meie arvamus ei ole märkusega eespool nimetatud asjaolude suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tiina Maalinn

Vandeaudiitori number 437

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn

21.09.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Kesk Estates OÜ (registrikood: 12179719) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA MAALINN	Vandeaudiitor	21.09.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-69 751
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 036
Kokku	-25 715
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-25 715
Kokku	-25 715

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	259887	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Global Estates Partners OÜ	11446791	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR
Svergest OÜ	11928515	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6817045
E-posti aadress	katri.suurmann@cranfeld.com