

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Altenberg-Reval Aktsiaselts

registrikood: 10205654

tänavatalu nimi, Rataskaevu 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10123

telefon: +372 5040500, +372 6279370

faks: +372 6279372

e-posti aadress: info@altenberg.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Muud nõuded	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 9 Materiaalne põhivara	16
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	17
Lisa 11 Kapitalirent	17
Lisa 12 Laenukohustused	19
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	21
Lisa 15 Aktsiakapital	21
Lisa 16 Müügitulu	22
Lisa 17 Muud äritulud	22
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	23
Lisa 20 Tööjõukulud	23
Lisa 21 Muud ärikulud	23
Lisa 22 Seotud osapooled	23
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Aruande allkirjad	29
Vandeauditori aruanne	30

Tegevusaruanne

Altenberg Reval AS ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi Kontsern) tegevusvaldkond on seotud mitmete kinnisvara ja kinnisvaraarendusega seotud tegevustega, mida võib jagada viieks äriiliiniks: kinnisvara ost-müük, välja rentimine-, haldus-, arendus- ja ehitustegevus.

Kontserni peamiseks sissetuleku allikaks on renditulu. Rendipindade rentimisel on Kontsernil prioriteediks sõlmida pikaajalised rendilepingud. Kontsern omab kokku ca 19400 m² renditavat äripinda, millest rekonstrueerimises 6400m², ehitusõigusega 1530m² ja ca 224000 m² äri- ja tootmismaad.

Haldusteenust osutatakse ainult kõikidele enda Kontserni omandis olevatele hoonetele.

Ärikinnisvara arendamisel on Kontserni peamiseks eesmärgiks saada rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt, mis pakuks huvi võimalikele rentnikele.

Ehitustegevusena teostati peamiselt peatöövõtu vormis Kontserni kuuluvate hoonete ehitamiseks ja rekonstrueerimiseks. Aastatel 2015 - 2016 planeeritakse lõpetada ehitus-ja rekonstrueerimistööd.

2014. aasta lõpu seisuga kuulus Kontserni 6 tütarettevõtet ja 1 sidusettevõtet. Kontserni koduturgudeks on Eesti ja Rootsi.

2014. aastal Kontserni kuuluvate ettevõtete juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

2015. aastal on Kontsernil plaanis jätkata samadel tegevusaladel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	83 104	121 867	2
Nõuded ja ettemaksed	168 120	270 957	
Varud	0	1 396	
Kokku käibevara	251 224	394 220	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	220 651	220 651	
Nõuded ja ettemaksed	3 523 290	3 323 781	3
Kinnisvarainvesteeringud	19 941 816	23 839 822	8
Materiaalne põhivara	449 855	361 475	9
Immateriaalne põhivara	4 979	5 147	10
Kokku põhivara	24 140 591	27 750 876	
Kokku varad	24 391 815	28 145 096	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 250 988	5 094 828	12
Võlad ja ettemaksed	1 577 518	1 003 882	13
Kokku lühiajalised kohustused	8 828 506	6 098 710	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 980 535	10 245 587	12
Võlad ja ettemaksed	0	916 208	13
Kokku pikaajalised kohustused	3 980 535	11 161 795	
Kokku kohustused	12 809 041	17 260 505	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	1 000 000	1 000 000	15
Kohustuslik reservkapital	100 000	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 784 591	8 859 180	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	698 183	1 019 020	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	11 582 774	10 884 591	
Kokku omakapital	11 582 774	10 884 591	
Kokku kohustused ja omakapital	24 391 815	28 145 096	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	2 748 015	1 501 069	16
Muud äritulud	1 034 526	1 679 792	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 364 795	-1 057 428	18
Mitmesugused tegevuskulud	-567 476	-275 680	19
Tööjõukulud	-234 644	-169 777	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-34 589	-43 983	
Muud ärikulud	-86 977	-201 443	21
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 494 060	1 432 550	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	-70 617	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-13 453	
Intressikulud	-811 082	-425 623	
Muud finantstulud ja -kulud	15 205	100 494	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	698 183	1 023 351	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	698 183	1 023 351	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	698 183	1 019 020	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	0	-4 331	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 494 060	1 432 550
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	34 588	43 983
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-65 000	0
Muud korrigeerimised	5 137 680	-3 149 012
Kokku korrigeerimised	5 107 268	-3 105 029
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	102 837	109 798
Varude muutus	1 396	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	573 636	-1 683 388
Makstud intressid	0	8
Muud rahavood äritegevusest	0	1 851
Kokku rahavood äritegevusest	7 279 197	-3 244 210
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 500	-5 147
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 500	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 600 054	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 600
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	270
Antud laenud	0	-273 245
Antud laenude tagasimaksed	187 306	14 723
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	6 762
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 417 748	-259 237
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 670 964	4 379 441
Saadud laenude tagasimaksed	-6 677 520	-388 505
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-6 822	0
Makstud intressid	-886 834	-475 751
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 900 212	3 515 185
Kokku rahavood	-38 763	11 738
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	121 867	109 860
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-38 763	11 738
Valuutakursside muutuste mõju	0	269
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	83 104	121 867

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	698 183	1 023 351
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	698 183	1 023 351
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	698 183	1 019 020
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	0	-4 331

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
					Vähemusosalus	
	Aktiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2012	64 000	6 391	0	9 763 638	-4 331	9 829 698
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	64 000	6 391		9 763 638	-4 331	9 829 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 019 020	4 331	1 023 351
Emiteeritud aktiakapital	936 000			-936 000		0
Muud muutused omakapitalis				31 542		31 542
31.12.2013	1 000 000	6 391		9 878 200		10 884 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)				698 183		698 183
Muutused reservides		93 609		-93 609		0
31.12.2014	1 000 000	100 000		10 482 774		11 582 774

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ALTENBERG-REVAL AS 2014. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vastavalt nõukogu otsusele 2013 aastast otsustati, et muudetakse kinnisvarainvesteeringute kajastamise meetodit. Alates 2012 aastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuse meetodi asemel õiglases väärtuses.

Finantsinvesteeringud tütarettevõtetesse on emettevõtte eraldi finantsaruandes kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse hindamise teostas ettevõtte juhtkond.

Konsolideeritud aruande koostamine

2014. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad ALTENBERG-REVAL AS (emettevõtte) ning järgmiste tütarettevõtete finantsnäitajad:

Novacross OÜ (100%)
Arrant i Mora HB (100%)
Immaculate OÜ (100%)
Suurlinna AS (100%)
Aptitude Invest OÜ (100%)
ARAS Ehitus Service OÜ (100%)

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

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

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

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. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning mittemonetaarsed finantsvarad- ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad

Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber emaeettevõtte esitlusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaeettevõtte esitlusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

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

(b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber nende tekkimise päeva kursiga [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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaeettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaeettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest 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.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasaarvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte 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 tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsinvesteeringuna. Emaettevõtte aruandes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtetesse õiglase väärtuse meetodil.

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 algelt 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 suurusle.

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.

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

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.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks)

hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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.

Vastavalt nõukogu otsusele 2013 aastast otsustati, et muudetakse kinnisvarainvesteeringute kajastamise meetodit, mis rakendub 2012 aasta aruandes. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses, mille aluseks on hindamisaktid. Kõiki muutuseid õiglasel väärtuses kajastatakse aruandeaasta kasumi/kahjumina kasumiaruandes.

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Muud masinad ja seadmed 15-20%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Rendid

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

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Pank, kassa	83 104	121 867
Kokku raha	83 104	121 867

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	92 278	92 278	
Ostjatelt laekumata arved	92 278	92 278	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	42 957	42 957	
Muud nõuded	3 306 761	31 471	3 275 290
Laenunõuded	3 306 761	31 471	3 275 290
Ettemaksed	1 414	1 414	
Tulevaste perioodide kulud	1 414	1 414	
Nõue seotud osapoolte vastu	248 000		248 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 691 410	168 120	3 523 290

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	70 883	70 883	
Ostjatelt laekumata arved	70 883	70 883	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	69 259	69 259	
Muud nõuded	3 206 596	130 815	3 075 781
Laenunõuded	3 102 584	130 815	2 971 769
Intressinõuded	104 012		104 012
Nõue seotud osapoolte vastu	248 000		248 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 594 738	270 957	3 323 781

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1 193		312
Käibemaks	42 681	2 724	69 199	710
Üksikisiku tulumaks		28 071		16 463
Sotsiaalmaks		54 194		35 464
Kohustuslik kogumispension		1 598		773
Töötuskindlustusmaksed		4 440		2 539
Maamaks		16 640		
Intress		18 108	33	5 361
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1 036		3 238
Ettemaksukonto jääk	276		27	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	42 957	128 004	69 259	64 860

Lisa 5 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
12394961	Aptitude Invest OÜ	Eesti	kinnisvara rent	100	100
10569267	Suurlinna AS	Eesti	kinnisvara rent	100	100
11124320	Immaculate OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	100	100
11534420	Novacross OÜ	Eesti	kinnisvara rent	100	100
12406003	ARAS Ehitus Service OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
969705-2422	Arrant i Mora HB	Rootsi	kinnisvara arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Muud muutused	31.12.2014
Aptitude Invest OÜ	500 000		500 000
Suurlinna AS	2 181 388	-378 448	1 802 940
Immaculate OÜ	2 556		2 556
Novacross OÜ	400 000		400 000
ARAS Ehitus Service OÜ	2 600		2 600
Arrant i Mora HB	100 000		100 000
Kokku	3 186 544	-378 448	2 808 096

Lisa 6 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
556746-1081	Gaudy AB	Rootsi		50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Gaudy AB	240 181	-23 216	216 965
Kokku	240 181	-23 216	216 965

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	3 306 761	31 471	3 275 290			
Letona Properties OÜ	3 183 433		3 183 433	3,5%	EUR	2016
Muud laenud	123 328	31 471	91 857			
Kokku muud nõuded	3 306 761	31 471	3 275 290			
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	3 102 584	130 815	2 971 769	3,5%		
Intressinõuded	104 012		104 012			
Kokku muud nõuded	3 206 596	130 815	3 075 781			

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	21 825 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 588 396
Muud muutused	426 426
31.12.2013	23 839 822
Ostud ja parendused	2 126 813
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	573 132
Müügid	-6 600 000
Muud muutused	2 049
31.12.2014	19 941 816

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 059 838	1 177 464
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-367 200	-472 258
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	6 665 000	0

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	314 173	282 575	596 748
Akumuleeritud kulum	-235 273	0	-235 273
Jääkmaksumus	78 900	282 575	361 475
Ostud ja parendused	27 917		27 917
Amortisatsioonikulu	-33 555		-33 555
Müügid	-6 500		-6 500
Ümberklassifitseerimised	100 518		100 518
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	100 518		100 518
31.12.2014			
Soetusmaksumus	442 608	282 575	725 183
Akumuleeritud kulum	-275 328	0	-275 328
Jääkmaksumus	167 280	282 575	449 855

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	5 147	5 147
31.12.2013		
Soetusmaksumus	5 147	5 147
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	5 147	5 147
Ostud ja parendused	866	866
Amortisatsioonikulu	-1 034	-1 034
31.12.2014		
Soetusmaksumus	6 013	6 013
Akumuleeritud kulum	-1 034	-1 034
Jääkmaksumus	4 979	4 979

Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising AS	14 749	4 489	10 260	2,99% + Euribor	EUR	2018
Kapitalirendinõuded kokku	14 749	4 489	10 260			

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirent	14 749	4 489	10 260	2,99% + Euribor	EUR	2018
Kapitalirendikohustused kokku	14 749	4 489	10 260			

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirent	1 154	1 154		6,8%	EUR	2014
Kapitalirendikohustused kokku	1 154	1 154				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Masinad ja seadmed	16 674	22 363
Kokku	16 674	22 363

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Bigbank AS	550 000	550 000			10%	EUR	2015
DnB Pank AS	389 162	389 162			3,95% + Euribor	EUR	2015
DnB Pank AS	2 333 700	2 333 700			3,95% + Euribor	EUR	2015
DnB Pank AS	251 070	251 070			3,95% + Euribor	EUR	2015
DnB Pank AS	258 469	258 469			3,95% + Euribor	EUR	2015
Swedbank AB	194 991	194 991			7,35%	SEK	2015
Lühiajaline laen	50 000	50 000			6%	EUR	2015
Lühiajaline laen	12 500	12 500			5%	EUR	2015
Lühiajaline laen	24 000	24 000				EUR	2015
Lühiajaline laen	125 000	125 000			5%	EUR	2015
Lühiajaline laen	118 000	118 000				EUR	2015
Lühiajaline laen	5 329	5 329				EUR	2015
Lühiajaline laen	2 108 350	2 108 350			15%	EUR	2015
Lühiajalised laenud kokku	6 420 571	6 420 571					
Lühiajalised võlakirjad							
Võlakirjad	646 555	646 555			2,9%	EUR	
Lühiajalised võlakirjad kokku	646 555	646 555					
Pikaajalised laenud							
Nordea Pank	4 149 648	179 373	3 970 275		3,1% + Euribor	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	4 149 648	179 373	3 970 275				
Kapitalirendikohustused kokku	14 749	4 489	10 260				
Laenukohustused kokku	11 231 523	7 250 988	3 980 535				

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	127 825	127 825			0-31%	EUR	2014
Muud laenud	250 000	250 000			10%	EUR	2014
Krediitkaart	10 524	10 524				EUR	2014
Muud laenud	300 000	300 000			10,7%	EUR	2014
DnB Nord Pank	462 708	462 708			3,95% + Euribor	EUR	2014
Muud laenud	84 075	84 075				EUR	2014
Muud laenud	1 823	1 823				EUR	2014
Lühiajalised laenud kokku	1 236 955	1 236 955					
Lühiajalised võlakirjad							
Võlakirjad	650 640	650 640			2,9%	EUR	2014
Lühiajalised võlakirjad kokku	650 640	650 640					
Pikaajalised laenud							
DnB Nord Pank	2 239 155	56 457	2 182 698		3,95%+Euribor	EUR	2029
DnB Nord Pank	267 166	16 125	251 041		4,03%	EUR	2017
DnB Nord Pank	293 272	293 272				EUR	2016
Nordea Pank	4 277 184	110 197	4 166 987		3,8%+Euribor	EUR	2017
Swedbank AB	206 742	206 742			7,35%	SEK	2014
Nordea Pank	3 699 792	231 144	3 468 648		3,1%+Euribor	EUR	2016
Muud laenud	2 292 142	2 292 142			9,15%	EUR	2014
Pikaajalised laenud kokku	13 275 453	3 206 079	10 069 374				
Kapitalirendikohustused kokku	1 154	1 154					
Muud laenukohustused							
Tuletisinstrument	176 213		176 213		1,89%+3kuu Euribor		2018
Muud laenukohustused kokku	176 213		176 213				
Laenukohustused kokku	15 340 415	5 094 828	10 245 587				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Maa	3 136 816	3 337 575
Ehitised	16 755 000	20 502 247
Kokku	19 891 816	23 839 822

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 340 905	1 340 905	
Võlad töövõtjatele	8 125	8 125	
Maksuvõlad	128 004	128 004	
Muud võlad	24 699	24 699	
Intressivõlad	24 699	24 699	
Saadud ettemaksed	75 785	75 785	
Muud saadud ettemaksed	75 785	75 785	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 577 518	1 577 518	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	668 679	668 679	
Võlad töövõtjatele	1 571	1 571	
Maksuvõlad	64 860	64 860	
Muud võlad	1 058 575	142 367	916 208
Intressivõlad	982 681	66 473	916 208
Muud viitvõlad	75 894	75 894	
Saadud ettemaksed	126 405	126 405	
Muud saadud ettemaksed	126 405	126 405	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 920 090	1 003 882	916 208

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	7 966 739	7 803 778
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 991 685	2 074 422
Kokku tingimuslikud kohustused	9 958 424	9 878 200

Lisa 15 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	1 000 000	1 000 000
Aktsiate arv (tk)	100 000	100 000
Aktsiate nimiväärtus	10	10

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 708 148	1 501 069
Rootsi	39 867	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 748 015	1 501 069
Kokku müügitulu	2 748 015	1 501 069
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rendi- ja haldustulu	1 404 900	1 484 000
Muud	1 343 115	17 069
Kokku müügitulu	2 748 015	1 501 069

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	65 000	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	15 341
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	573 132	1 588 396
Kasum valuutakursi muutustest	0	5 983
Muud	396 394	70 072
Kokku muud äritulud	1 034 526	1 679 792

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Tooraine ja materjal	10 725	0
Energia	282 462	0
Elektrienergia	179 494	0
Soojusenergia	102 968	0
Otsesed kinnisvarahaldusega seotud kulud	49 144	472 258
Ehituskulud	1 001 404	585 170
Vahendustasud	12 950	0
Kindlustus	4 451	0
Muud	3 659	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 364 795	1 057 428

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	41 301	0
Mitmesugused bürookulud	59 280	51 881
Riiklikud ja kohalikud maksud	67 370	66 309
Pangateenused ja depositoorium	3 562	56 346
Auditeerimine ja jur.konsultatsioon	32 882	10 848
Lepingutasud	20 572	26 950
Notaritasud	16 393	18 096
Vahendustasud	291 593	12 633
Riigilõiv	4 980	8 457
Trahvid, viivised ja hüvitised	10 278	6 512
Kindlustus	7 969	0
Liikmemaksud	669	0
Muud	10 627	17 648
Kokku mitmesugused tegevuskulud	567 476	275 680

Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	166 664	126 736
Sotsiaalmaksud	66 245	43 041
Kokku tööjõukulud	232 909	169 777
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	17	11

Lisa 21 Muud ärikulud (eurodes)

	2014	2013
Kahjum valuutakursi muutustest	22	5 563
Trahvid, viivised ja hüvitised	75 510	30 106
Mahakandmised	0	117 136
Muud	11 445	48 638
Kokku muud ärikulud	86 977	201 443

Lisa 22 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	339 857	326 488
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 183 433	3 075 781

2014	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	145 705	132 336
2013	Antud laenud	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	78 488	

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	58 843	91 524
Nõuded ja ettemaksed	5 460 720	5 295 808
Varud	0	1 396
Kokku käibevara	5 519 563	5 388 728
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	3 051 963	3 430 411
Nõuded ja ettemaksed	3 431 433	3 323 781
Kinnisvarainvesteeringud	7 847 864	6 587 919
Materiaalne põhivara	417 777	321 030
Immateriaalne põhivara	4 979	5 147
Kokku põhivara	14 754 016	13 668 288
Kokku varad	20 273 579	19 057 016
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	6 943 028	3 863 035
Võlad ja ettemaksed	1 417 160	905 248
Kokku lühiajalised kohustused	8 360 188	4 768 283
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	10 260	2 433 739
Võlad ja ettemaksed	916 208	916 208
Kokku pikaajalised kohustused	926 468	3 349 947
Kokku kohustused	9 286 656	8 118 230
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 000 000	1 000 000
Kohustuslik reservkapital	100 000	6 391
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 838 786	8 522 516
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 137	1 409 879
Kokku omakapital	10 986 923	10 938 786
Kokku kohustused ja omakapital	20 273 579	19 057 016

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	1 654 209	1 166 805
Muud äritulud	524 765	1 966 524
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 142 504	-1 218 556
Mitmesugused tegevuskulud	-185 056	-210 806
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-26 220	-42 588
Muud ärikulud	-48 497	-157 549
Kokku ärikasum (-kahjum)	776 697	1 503 830
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-378 448	-151 340
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-13 453
Intressikulud	-473 290	-29 645
Muud finantstulud ja -kulud	123 178	100 487
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 137	1 409 879
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 137	1 409 879

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	776 697	1 503 830
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	26 220	42 588
Muud korrigeerimised	-134 536	-1 707 352
Kokku korrigeerimised	-108 316	-1 664 764
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	144 642	-1 823 915
Varude muutus	1 396	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-188 081	-1 537 892
Kokku rahavood äritegevusest	626 338	-3 522 741
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 500	-5 147
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 500	26 500
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 125 409	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	3 628 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 600
Antud laenud	-440 206	-362 084
Antud laenude tagasimaksed	866 409	100 595
Laekunud intressid	825	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	6 762
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-703 381	3 392 026
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	634 175	658 296
Saadud laenude tagasimaksed	-269 178	-230 956
Makstud intressid	-320 581	-299 231
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	44 416	128 109
Kokku rahavood	-32 627	-2 606
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	91 524	94 130
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-32 627	-2 606
Valuutakursside muutuste mõju	-54	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	58 843	91 524

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	64 000	6 391	9 458 516	9 528 907
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 409 879	1 409 879
Emiteeritud aktiikapital	936 000		-936 000	0
31.12.2013	1 000 000	6 391	9 932 395	10 938 786
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-3 426 725
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				3 372 530
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013				10 884 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)			48 137	48 137
Muutused reservides		93 609	-93 609	0
31.12.2014	1 000 000	100 000	9 886 923	10 986 923

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2017

Altenberg-Reval Aktsiaselts (registrikood: 10205654) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
CLAES MAGNUS ÅKERBORG	Juhatuse liige	12.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Altenberg-Reval Aktsiaselts aktsionäridele

Oleme auditeerinud Altenberg-Reval Aktsiaselts konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2014, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

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 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 märkustega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Meie arvates on konsolideerimisgrupi kinnisvarainvesteeringud 31.12.2014 seisuga ülehinnatud ligikaudu 2 600 tuhande euro võrra ning pikaajalised nõuded on ülehinnatud ligikaudu 1 900 tuhande euro võrra. Kokku on varad ülehinnatud ligikaudu 4 500 tuhande euro võrra. Konsolideerimisgrupi lühiajalised kohustused ületavad ligikaudu 35 korda käibevara. Grupi rahavoog on ebapiisav lühiajaliste kohustuste tasumiseks, mistõttu eksisteerib oluline risk grupi võimele jätkuvalt tegutseda. Bilansikuupäevajärgselt on algatatud grupi emaettevõtte Altenberg-Reval AS saneerimismenetlusega. Altenberg-Reval AS tegevuse jätkuvus sõltub olulisel määral saneerimismenetluse edukusest.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Altenberg-Reval Aktsiaselts finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

16.05.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Altenberg-Reval Aktsiaselts (registrikood: 10205654) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	16.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 784 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)	698 183
Kokku	10 482 774

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1520007	91.89%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6279370
Faks	+372 6279372
Mobiiltelefon	+372 5040500
E-posti aadress	info@altenberg.ee