

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Altenberg-Reval Aktsiaselts

registrikood: 10205654

tänavatänu nimi, Rataskaevu tn 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
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	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	13
Lisa 9 Kapitalirent	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	18
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 16 Muud ärikulud	19
Lisa 17 Intressikulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Altenberg Reval AS tegevusvaldkond on seotud mitmete kinnisvara ja kinnisvaraarendusega seotud tegevustega, mida võib jagada viieks äriliiniks: kinnisvara ost-müük, välja rentimine-, haldus-, arendus- ja ehitustegevus.

Peamiseks sissetuleku allikaks on renditulu. Rendipindade rentimisel on prioriteediks sõlmida pikaajalised rendilepingud.

Haldusteenust osutatakse ainult kõikidele enda ja tütaretevõtete omandis olevatele hoonetele.

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

Ehitustegevusena teostati peamiselt peatöövõtu vormis enda või tütaretevõtete kuuluvate hoonete ehitamiseks ja rekonstrueerimiseks. Aastal 2016 planeeritakse refinantseerida laenud.

2015. aastal ettevõtte juhatusel liikmele tasu ei makstud.

2016. aastal on Kontsernil plaanis jätkata samadel tegevusaladel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 241	58 843	2
Nõuded ja ettemaksed	3 084 012	5 460 720	3
Kokku käibevara	3 086 253	5 519 563	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 915 274	3 051 963	
Nõuded ja ettemaksed	0	3 431 433	3
Kinnisvarainvesteeringud	6 100 000	7 847 864	6
Materiaalne põhivara	14 483	417 777	7
Immateriaalne põhivara	4 386	4 979	8
Kokku põhivara	8 034 143	14 754 016	
Kokku varad	11 120 396	20 273 579	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 483 399	6 943 028	10
Võlad ja ettemaksed	1 007 685	1 417 160	11
Kokku lühiajalised kohustused	7 491 084	8 360 188	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 618	10 260	10
Võlad ja ettemaksed	240 000	916 208	11
Kokku pikaajalised kohustused	245 618	926 468	
Kokku kohustused	7 736 702	9 286 656	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 000 000	1 000 000	
Kohustuslik reservkapital	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 886 923	9 838 786	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 603 229	48 137	
Kokku omakapital	3 383 694	10 986 923	
Kokku kohustused ja omakapital	11 120 396	20 273 579	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	644 431	1 654 209	13
Muud äritulud	304 010	524 765	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 103 090	-1 142 504	15
Mitmesugused tegevuskulud	-363 462	-185 056	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 759 623	-26 220	
Muud ärikulud	-2 479 633	-48 497	18
Kokku ärikasum (-kahjum)	-4 757 367	776 697	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	-378 448	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 912 251	0	
Intressikulud	-670 462	-473 290	19
Muud finantstulud ja -kulud	-263 149	123 178	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 603 229	48 137	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 603 229	48 137	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-4 757 367	776 697
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 062 400	26 220
Muud korrigeerimised	0	-134 536
Kokku korrigeerimised	2 062 400	-108 316
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 577 933	144 642
Varude muutus	0	1 396
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 253 328	-188 081
Kokku rahavood äritegevusest	1 136 294	626 338
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-7 500
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	2 500
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 125 409
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-767	0
Antud laenud	0	-440 206
Antud laenude tagasimaksed	0	866 409
Laekunud intressid	0	825
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-767	-703 381
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 914 843	634 175
Saadud laenude tagasimaksed	-2 431 819	-269 178
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-4 642	0
Makstud intressid	-670 462	-320 581
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 192 080	44 416
Kokku rahavood	-56 553	-32 627
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	58 843	91 524
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-56 553	-32 627
Valuutakursside muutuste mõju	-49	-54
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 241	58 843

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	1 000 000	6 391	9 932 395	10 938 786
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-7 603 229	-7 603 229
31.12.2015	1 000 000	100 000	2 283 694	3 383 694

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ALTENBERG-REVAL AS 2015. aasta 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

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 Keskpannga valuutakursid.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

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

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarvõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases 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 bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarvõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse kasumiaruandes müüdud tütarvõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarvõtte netovara bilansilise väärtuse vahel bilansis (kaasaarvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarvõtte müügist. Juhul, kui tütarvõtte osalisel müügil väheneb kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, kajastatakse järelejäänud osa tütarvõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsinvesteeringuna. Emaettevõtte aruandes kajastatakse investeeringuid tütarvõtetesse õiglase väärtuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed 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 nüüdsväärtusest. 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 nüüdsväärtuse 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 vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

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 ettevõtte 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 ostetud 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 remondikuludid 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 raamatupidamise 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 müügikulutused) 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.

Ettevõtte 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 (intressikul) 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.

Ettevõtte 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 amortiseerimis põhimõtetest. 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 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.

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 dividendide maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on (IAS 24.9-11):

- (a) Emaettevõtte (ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tütarettevõtted;
- (c) Sidusettevõtted;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega erasikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele;
- (f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Raha pangas ja kassas	2 241	58 843
Kokku raha	2 241	58 843

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	690 633	690 633	
Ostjatelt laekumata arved	690 633	690 633	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 386 280	2 386 280	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	
Muud nõuded	4 000	4 000	
Laenunõuded	4 000	4 000	
Ettemaksed	3 097	3 097	
Tulevaste perioodide kulud	3 097	3 097	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 084 012	3 084 012	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	590 021	590 021	
Ostjatelt laekumata arved	590 021	590 021	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 870 699	4 870 699	
Muud nõuded	3 431 433		3 431 433
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 892 153	5 460 720	3 431 433

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		66	544
Käibemaks		1 150	620
Sotsiaalmaks		106	658
Intress		62	32
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		113	1 036
Ettemaksukonto jääk	2		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	1 497	2 890

Lisa 5 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12394961	Aptitude Invest OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
11124320	Immaculate OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
10569267	Suurlinna AS	Eesti	kinnisvara	100	100
11534420	Novacross OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
969705-2422	Arrant i Mora HB	Rootsi	kinnisvara	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2014	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2015
Aptitude Invest OÜ	500 000		-497 000	3 000
Immaculate OÜ	2 556			2 556
Suurlinna AS	1 802 940			1 802 940
Novacross OÜ	400 000		-397 444	2 556
Arrant i Mora HB	100 000			100 000
ARAS Ehitus Service OÜ	2 600	-2 600		0
Kokku	2 808 096	-2 600	-894 444	1 911 052

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	6 587 919
Ostud ja parendused	1 125 409
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	134 536
31.12.2014	7 847 864
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 747 864
31.12.2015	6 100 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	217 493	211 483
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	114 010	141 100

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Masina- ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	272 332	282 574	100 518	100 518	655 424
Akumuleeritud kulum	-237 647	0	0		-237 647
Jääkmaksumus	34 685	282 574	100 518	100 518	417 777
Amortisatsioonikulu	-20 202				-20 202
Muud muutused		-282 574	-100 518	-100 518	-383 092
31.12.2015					
Soetusmaksumus	34 685	282 574	100 518	100 518	417 777
Akumuleeritud kulum	-20 202	-282 574	-100 518	-100 518	-403 294
Jääkmaksumus	14 483	0	0	0	14 483

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutitarkvara	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	6 012	6 012
Akumuleeritud kulum	-1 033	-1 033
Jääkmaksumus	4 979	4 979
Ostud ja parendused	620	620
Amortisatsioonikulu	-1 213	-1 213
31.12.2015		
Soetusmaksumus	6 632	6 632
Akumuleeritud kulum	-2 246	-2 246
Jääkmaksumus	4 386	4 386

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising AS	10 260	4 642	5 618	2,99% + Euribor	EUR	2018
Kapitalirendinõuded kokku	10 260	4 642	5 618			

	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

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Kapitalirendikohustused kokku	10 260	4 642	5 618

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Kapitalirent			
Kapitalirendikohustused kokku	14 749	4 489	10 260

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
DNB Pank	2 333 700	2 333 700			6%	EUR	30.11.2016
DNB Pank	251 070	251 070			6%	EUR	30.11.2016
DNB Pank	258 469	258 469			6%	EUR	30.11.2016
Lühiajaline laen	250 000	250 000			15%	EUR	05.12.2015
Lühiajaline laen	160 000	160 000			4%	EUR	31.12.2015
Lühiajaline laen	120 000	120 000			15%	EUR	31.12.2015
Lühiajaline laen	173 274	173 274			4%	EUR	31.12.2015
Lühiajaline laen	260 000	260 000				EUR	2016
Lühiajaline laen	24 000	24 000			15%	EUR	31.12.2015
Muud lühiajal.laenud	14 667	14 667				EUR	2016
Seotud osapool	162 790	162 790			10%	EUR	2016
Seotud osapool	1 816 332	1 816 332			10%	EUR	2016
Lühiajalised laenud kokku	5 824 302	5 824 302					
Lühiajalised võlakirjad							
Võlakirjad	654 455	654 455			2,9%	EUR	2016
Lühiajalised võlakirjad kokku	654 455	654 455					
Kapitalirendikohustused kokku	10 260	4 642	5 618				
Laenukohustused kokku	6 489 017	6 483 399	5 618				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
DnB Pank AS	2 333 700	2 333 700			3,95%	EUR	2015
DnB Pank AS	251 070	251 070			3,95%	EUR	2015
DnB Pank AS	258 469	258 469			3,95%	EUR	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			15%	EUR	2015
Lühiajaline laen	125 000	125 000			5%	EUR	2015
Lühiajaline laen	118 000	118 000			4%	EUR	2015
Lühiajaline laen	5 329	5 329				EUR	2015
Seotud osapooled	1 921 775	1 921 775			10%	EUR	2015
Lühiajaline laen	1 192 141	1 192 141			15%	EUR	2015
Lühiajalised laenud kokku	6 291 984	6 291 984					
Lühiajalised võlakirjad							
Võlakirjad	646 555	646 555			2,9%	EUR	
Lühiajalised võlakirjad kokku	646 555	646 555					
Kapitalirendikohustused kokku	14 749	4 489	10 260				
Laenukohustused kokku	6 953 288	6 943 028	10 260				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	700 000	1 032 864
Ehitised	5 400 000	6 815 000
Kokku	6 100 000	7 847 864

DNB Pank kasuks seatud kinnistutele kokku hüpoteegid summas 6,79 MEUR.

CA Investment AB kasuks seatud kinnistule hüpoteek summas 2,0 MEUR.

Muude laenuandjate kasuks seatud kinnistutele kokku hüpoteegid summas 0,54 MEUR.

Omanikuhüpoteegid kinnistutel kokku summas 1,7 MEUR.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	953 242	953 242	
Maksuvõlad	1 497	1 497	
Muud võlad	40 489	40 489	
Intressivõlad	40 489	40 489	
Saadud ettemaksed	12 457	12 457	
Muud saadud ettemaksed	12 457	12 457	
Muud võlad	240 000		240 000
Kokku võlad ja ettemaksed	1 247 685	1 007 685	240 000

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 387 987	1 387 987	
Maksuvõlad	2 890	2 890	
Muud võlad	2 284	2 284	
Intressivõlad	2 284	2 284	
Saadud ettemaksed	23 999	23 999	
Muud saadud ettemaksed	23 999	23 999	
Muud võlad	916 208		916 208
Kokku võlad ja ettemaksed	2 333 368	1 417 160	916 208

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	644 431	1 654 209
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	644 431	1 654 209
Kokku müügitulu	644 431	1 654 209
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rendi ja haldusteenus	644 431	1 654 209
Kokku müügitulu	644 431	1 654 209

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	134 536
Muud tulud	304 010	390 229
Kokku muud äritulud	304 010	524 765

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	891 962	1 007 599
Energia	90 607	95 789
Elektrienergia	66 302	65 042
Soojusenergia	24 305	30 747
Üür ja rent	33 600	0
Haldusteenus jms	38 903	26 457
Vahendustasu	44 583	6 600
Kindlustus	2 985	1 667
Eksperthinnang	450	300
Muud	0	4 092
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 103 090	1 142 504

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	0	33 600
Mitmesugused bürookulud	4 629	14 548
Riiklikud ja kohalikud maksud	40 447	35 970
Lepingutasud	13 440	10 972
Trahvid, viivised	174 124	10 585
Pangateenused	5 845	2 435
Notari- ja juriidilised tasud	42 335	5 167
Muud	82 642	71 779
Kokku mitmesugused tegevuskulud	363 462	185 056

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	225 244	25 823
Muud	2 254 389	22 674
Kokku muud ärikulud	2 479 633	48 497

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	670 462	473 290
Kokku intressikulud	670 462	473 290

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Sudasoma OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	1 715 293	1 979 121	4 750 728	1 921 775
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	230 986		91 857	

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	742 995	3 778 430	141 447	84 101
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	171 760	32 631		

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2017

Altenberg-Reval Aktsiaselts (registrikood: 10205654) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
CLAES MAGNUS ÅKERBORG	Juhatuse liige	23.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Altenberg-Reval Aktsiaselts aktsionäridele

Oleme auditeerinud Altenberg-Reval Aktsiaselts 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 lisaasid.

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 vastupidisele auditiarvamusele.

Vastupidise arvamuse avaldamise alus

Raamatupidamise seaduse kohaselt peaks ettevõtte koostama konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, kuid koostatud on mittekonsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne. Konsolideeritud finantsinformatsioon erineks oluliselt mittekonsolideeritud finantsinformatsioonist.

Vastupidine aramus

Meie arvates, tingituna lõigus „Vastupidise arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu märkimisväärsuse tõttu, ei kajasta kaasatud raamatupidamise aastaaruanne õiglaselt Altenberg-Reval Aktsiaselts finantsseisundit seisuga 31.12.2015 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

31.05.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Altenberg-Reval Aktsiaselts (registrikood: 10205654) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	31.05.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 886 923
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 603 229
Kokku	2 283 694

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	644431	100.00%	Jah

Sidevahendid

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