

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: AS Shnelli Ärimaja

registrikood: 11620881

tänavatänu nimi: Liivalaia 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10118

telefon: +372 6671560

faks: +372 6272027

e-posti aadress: shnelli@arealis.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Laenukohustused	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 7 Aktsiakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 10 Üldhalduskulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Ettevõtte on registreeritud 26. märtsil 2009. aastal eesmärgiga omada ja hallata Tallinnas, Toompuiestee 35 asuvat büroohoonet - Eesti Raudtee Peamaja.

12.03.2009 sõlmiti asutaja AS Arealis (endise ärinimega AS Eurox) ja AS Shnelli Ärimaja vahel mitterahalise sissemaksena üleandmise leping sealhulgas hoonestusõiguse üleandmise leping, millega AS Shnelli Ärimaja võttis AS-lt Arealis üle kõik Shnelli ärimaja tegevuseks ja ruumide üürimiseks vajalikud ja sellega seotud asjad, õigused ja kohustused. AS-le Shnelli Ärimaja läksid üle Toompuiestee 35 / Tehnika tn 16d kinnistule seatud hoonestusõigus koos selle oluliste osade ja päraldistega ning kõik Shnelli ärimajaga seotud asjad, õigused, kohustused ja lepingud.

Ülevaade aktsiaseltsi 2011. aasta tegevusest

Aruandeaastal suuri muudatusi ettevõtte tegevuses ei toimunud - tegutseti vastavalt võetud eesmärkidele. 2011. aasta lõpu seisuga on büroomaja 100% välja renditud.

2011. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2011. aastal 1 536 210 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused.

2011. aasta kasum oli 687 317 eurot, millest kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus moodustas 48 361 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2011	2010
Müügitulu (tuh eur)	1 536	1 523
Brutokasumimäär %	78%	78%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	687	684
Puhasrentaablus	45%	45%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,28	0,26
ROA	4%	4%
ROE	15%	18%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte pangalaenude intressimäärad on seotud 3 kuu Euriboriga, seega on ettevõtte intressikulud mõjutatud olulisel määral intressimäärade muutustest.

Kõik rendilepingud ja samuti tehingud rentnike ja tarnijatega toimuvad alates 01.01.2011 eurodes, mistõttu ei eksisteeri valuutariski.

Aktsiaseltsi juhtimine ja töötajad

Aktsiaseltsi juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2011. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2012

Järgmisel majandusaastal on eesmärk jätkata oma põhitegevusega, hoides kõrget büroohoone täituvust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	190 808	155 972	
Nõuded ja ettemaksed	30 449	42 200	2
Varud	0	5 881	
Kokku käibevara	221 257	204 053	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	17 735 000	17 686 639	3
Kokku põhivara	17 735 000	17 686 639	
Kokku varad	17 956 257	17 890 692	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	636 876	629 848	4
Võlad ja ettemaksed	153 067	144 971	5
Kokku lühiajalised kohustused	789 943	774 819	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	12 658 627	13 295 503	4
Kokku pikaajalised kohustused	12 658 627	13 295 503	
Kokku kohustused	13 448 570	14 070 322	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	2 620 378	2 620 378	7
Kohustuslik reservkapital	60 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 139 992	516 283	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	687 317	683 709	
Kokku omakapital	4 507 687	3 820 370	
Kokku kohustused ja omakapital	17 956 257	17 890 692	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 536 210	1 523 116	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-340 413	-331 401	9
Brutokasum (-kahjum)	1 195 797	1 191 715	
Turustuskulud	0	-9 866	
Üldhalduskulud	-12 484	-15 064	10
Muud äritulud	50 681	24 092	
Muud ärikulud	-65	-4	
Äriksusum (kahjum)	1 233 929	1 190 873	
Finantstulud ja -kulud	-546 612	-507 164	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	687 317	683 709	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	687 317	683 709	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 233 929	1 190 873	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-48 361	-223	
Kokku korrigeerimised	-48 361	-223	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 755	-4 960	2
Varude muutus	5 881	-5 881	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-13 172	-29 647	5
Kokku rahavood äritegevusest	1 190 032	1 150 162	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	495	693	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	495	693	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-629 848	-670 246	4;11
Makstud intressid	-525 843	-587 462	4;11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 155 691	-1 257 708	
Kokku rahavood	34 836	-106 853	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	155 972	262 825	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	34 836	-106 853	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	190 808	155 972	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 620 378	0	516 283	3 136 661
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	683 709	683 709
31.12.2010	2 620 378	0	1 199 992	3 820 370
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	60 000	627 317	687 317
31.12.2011	2 620 378	60 000	1 827 309	4 507 687

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Shnelli Ärimaja 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS Shnelli Ärimaja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, euro täpsusega.

Finantsvarad ja finantskohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Kohustused, mille maksetähtajad on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Arvestus- ja esitusvaluuta

Seoses Eestis kehtiva ametliku vääringu muutumisega on alates 01.01.2011 ettevõtte arvestus- ja esitusvaluutaks Eesti krooni asemel euro. Eesti kroonides esitatud varasemate perioodide finantsandmed on ümberarvutatud eurodesse lähtudes Euroopa Liidu Nõukogu määrmuses kinnitatud valuutakursist 15,6466. Tulenevalt asjaolust, et Eesti krooni ja euro vahetuskurss on olnud varasemalt samal tasemel fikseeritud, ei avaldanud arvestus- ja esitusvaluuta muutmine mõju ettevõtte finantsseisundile, aruandeperioodi tulemusele ega rahavoogudele.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, paigutusi rahaturufondidesse ja lühiajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Euroopa Keskpanga kursiga ning aastaaruande koostamisel hinnatakse need ümber bilansipäeval kehtiva kursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest kumb on madalam, kas

soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusest või mahakandmisest tulenevad kulud kajastatakse kasumiaruandes müüdnud toodangu kuludes.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kui objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate poolt koostatud hinnangut, reaalselt objekti ostu-müügi tehingu väärtust või juhatuse poolset hinnangut. Bilansipäeva seisuga on hinnang koostatud juhtkonna poolt, kasutades diskonteeritud tulevaste rahavoogude meetodit.

Täiendavat infot saab lisast 3.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emettevõtte omanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Teised olulise osalusega omanikud;
- Aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta on toodud lisas 11.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja –kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 6.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2011 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	29 621	41 926
Muud nõuded	828	274
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 449	42 200

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	17 686 639
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2010	17 686 639
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	48 361
31.12.2011	17 735 000

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 347 284	1 337 950
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	340 413	328 693

Vt ka lisa 8 ja 9.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hinnangu koostamisel valiti diskontomäär vastavalt juhatuse poolt hinnatud kaalutud keskmisele kapitali hinnale, müügitulu kasv vastavalt sõlmitud üürilepingutele ja vakants vastavalt olemasolevatele üürilepingutele ning hetkel vabade pindade üürile andmiseks kuluva aja prognoosile.

31.12.2011 seisuga on juhatus, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusele, suurendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 48 361 euro võrra 17 735 000 euroni.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	576 876	576 876		
Laenud omanikelt	60 000	60 000		
Lühiajalised laenud kokku	636 876	636 876		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	10 167 257	0	10 167 257	0
Laenud emaettevõttelt	969 102	0	969 102	0
Laenud omanikelt	1 522 268	0	1 522 268	0
Pikaajalised laenud kokku	12 658 627	0	12 658 627	0
Laenukohustused kokku	13 295 503	636 876	12 658 627	0

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	559 848	559 848		
Laenud omanikelt	70 000	70 000		
Lühiajalised laenud kokku	629 848	629 848		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	10 744 133	0	2 414 922	8 329 211
Laenud emaettevõttelt	969 102	0	969 102	0
Laenud omanikelt	1 582 268	0	1 582 268	0
Pikaajalised laenud kokku	13 295 503	0	4 966 292	8 329 211
Laenukohustused kokku	13 925 351	629 848	4 966 292	8 329 211

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Kokku	17 735 000	17 686 639

2011. aastal tagastati pangalaenu 559 848 eurot (2010. aastal 543 324 eurot). Pangalaenu intresse tasuti aruandeaastal 281 689 eurot (2010. aastal 228 055 eurot).

Pangalaenu intressimäär on seotud 3 kuu Euriboriga ning seisuga 31.12.2011 oli intressimäär 2,619%. Tagasimakse tähtaeg on 19.12.2016.

Laenude tagatiseks on:

- 1) esimese järjekoha hüpoteek summas 13 309 984 EUR hoonestusõigusele Toompuiestee 35 / Tehnika tn 16d;
- 2) teise järjekoha hüpoteek summas 990 631 EUR hoonestusõigusele Toompuiestee 35 / Tehnika tn 16d.

Laenud emaettevõttelt ja omanikelt on saadud intressimääraga 10%. Seoses üleminekuga eurole on laenude alusvaluutaks EUR ja valutariske ei ole. Kuna saadud laenudel on fikseeritud intressid, siis intressimäärade riske ei ole.

Täiendavat infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta saab lisast 11.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 297	44 723	
Saadud ettemaksed	895	0	
Võlad emaettevõttele	3 187	4 503	11
Võlad kontserniettevõtetele	368	0	11
Maksuvõlad	21 441	15 133	
Intressivõlad	101 879	80 612	11
Kokku võlad ja ettemaksed	153 067	144 971	

Maksuvõlana kajastub käibemaksu võlg.

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 oli 1 827 309 eurot (2010. aastal 1 199 992 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 383 735 eurot (2010. aastal 251 998 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 443 574 eurot (2010. aastal 947 994 eurot).

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	2 620 378	2 620 378
Aktsiate arv (tk)	4 100 000	4 100 000
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Aktsiaseltsi miinimumaktsiakapital on 1 278 233 eurot ja maksimumaktsiakapital 5 112 932 eurot. Aktsiakapital on jaotatud aktsiateks. Iga aktsia nimiväärtus on 0.63911 eurot. Äriregistris on aktsiakapital kroonides, mille suurus on 41 000 000 krooni (aktsiaseltsi miinimumaktsiakapital on 20 000 000 krooni ja maksimumaktsiakapital on 80 000 000 krooni ja aktsia nimiväärtus on 10 krooni). Iga aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja seltsi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 536 210	1 523 116
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 536 210	1 523 116
Kokku müügitulu	1 536 210	1 523 116
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 347 284	1 337 950
Kommunaalteenused	188 926	185 140
Muud	0	26
Kokku müügitulu	1 536 210	1 523 116

Kehtivate kasutusrendi lepingute järgi on järgmise perioodi renditulu 1 368 329 eurot.

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	340 413	328 693	3
Muud	0	2 708	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	340 413	331 401	

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010
Raamatupidamise teenused	7 669	7 669
Juriidilised teenused	153	2 742
Panga teenustasud	1 204	1 369
Muud	3 458	3 284
Kokku üldhalduskulud	12 484	15 064

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	AS Arealis
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	AS Nordic Contractors
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 021 821	999 557
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	368	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	1 624 454	1 696 448

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	130 786	42 086
Tütarettevõtjad	168	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	33 258	147 019
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	167 483	175 544

Seotud osapooltelt ostetakse kinnisvarainvesteeringu haldusteenust, raamatupidamisteenust ja finantseerimisteenust.

Aruandeaastal emaeettevõttele AS Arealis laenu ei tagastatud (2010. aastal tagastati laenu 46 922 eurot). 2011. aastal arvestati emaeettevõtte laenult intresse 98 256 eurot (2010. aastal 103 001 eurot) ja tasuti 74 677 eurot (2010. aastal 184 255 eurot). Laenu lõpptähtaeg on 30.06.2016.

Olulise osalusega teisele omanikule OÜ Elle Capital tagastati laenu aruandeaastal 70 000 eurot (2011. aastal 80 000 eurot). Kokku on aruandeaastal sellelt laenult arvestatud intresse 167 483 eurot (2010. aastal 175 544 eurot) ja tasutud 169 477 eurot (2010. aastal 175 152 eurot). Laenu lõpptähtaeg on 31.12.2015.

Täiendavat infot laenukohustuste ning võlgade ja ettemaksete kohta saab lisadest 4 ja 5.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2011. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDO VOOGMA	Juhatuse liige	12.04.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Shnelli Ärimaja aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Shnelli Ärimaja raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 15.

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 arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Shnelli Ärimaja finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeaudiitori number 171

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

12. aprill 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	12.04.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 139 992
Aruandeaasta kasum (kahjum)	687 317
Kokku	1 827 309
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	35 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 792 309
Kokku	1 827 309

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1536210	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6671560
Faks	+372 6272027
E-posti aadress	shnelli@arealis.com