

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Kinnisvaraekspert

registrikood: 10708639

tänava/talu nimi, Ahtri 6a

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6264250

faks: +372 6264260

e-posti aadress: dtz.tallinn@dtz.ee

veebilehe aadress: www.dtz.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Kapitalirent	13
Lisa 10 Kasutusrent	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva	17
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21

Tegevusaruanne

Kinnisvaraekspert tegutseb Eestis 1993. a aprillist alates. OÜ Kinnisvaraekspert on käesolevas aruandes emaettevõtja. Kinnisvaraekspert gruppi kuuluvad alljärgnevad ettevõtted:

Osalus

OÜ Kinnisvaraekspert

Ahtri 6A, 10151 Tallinn

OÜ Kinnisvaraekspert Tartu

60% Kalevi 9/3, 51010 Tartu

OÜ Tramega

50% perioodil 01.01.2011-09.08.2011

2009. aastal registreeriti filiaalid Lätis ja Leedus.

2011.aastal ühinesid Kinnisvaraekspert OÜ, Kinnisvaraekspert Pärnu, Kinnisvaraekspert Viru OÜ, Tramega OÜ. Kinnisvaraekspert OÜ-l on avatud 6 kontorit, Tallinnas, Riias, Vilniuses, Pärnus, Tartus ja Rakveres.

Põhitegevuseks on kinnisvara ja vallasvara hindamine, -vahendamine ning haldamine. Teostame turu- ja investeringuanalüüse, pakume konsultatsiooni, maamõõdu ja inventariseerimise töid.

2011 aastal liitus ettevõtte maailma ühe suurema kinnisvarakonsultatsioonidele spetsialiseerunud firmaga DTZ. DTZ on Londoni börsil noteeritud ettevõtte, kes töötab 45 riigis. Kinnisvaraekspert töötab Eestis, Lätis ja Leedus DTZ-i kaubamärgi all. Liitumine tõi kaasa uute nõuete ja standardite rakendamise ning lisas oluliselt uusi töid.

Kinnisvaraeksperti müügitulu hindamisteenus, haldusteenuste ja maamõõduteenuste on langenud võrreldes 2010.aastaga ligi 23%. Aruandeaasta olulisemaks arendustegevuseks oli filiaalide areng.

Finantssuhtarvud

		2011	2010
Käibe puhasrentaablus	Aruandeaasta kasum/Müügitulu*100	-15,04%	5,7%
Soliidsuskordaja	Omakapital/Varad	0,53	0,6
Maksevõime kordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	0,73	1,98

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	127 275	205 796	2
Nõuded ja ettemaksed	126 240	175 607	3
Varud	0	231 132	
Kokku käibevara	253 515	612 535	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	36 430	
Kinnisvarainvesteeringud	87 273	11 504	6
Materiaalne põhivara	574 632	587 152	7
Immateriaalne põhivara	270	270	
Kokku põhivara	662 175	635 356	
Kokku varad	915 690	1 247 891	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	62 732	43 111	8
Võlad ja ettemaksed	284 438	275 129	11
Kokku lühiajalised kohustused	347 170	318 240	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	88 757	121 688	8
Kokku pikaajalised kohustused	88 757	121 688	
Kokku kohustused	435 927	439 928	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 900	42 182	
Ülekurss	40 967	40 967	
Kohustuslik reservkapital	4 290	4 219	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	481 693	445 386	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-143 950	67 774	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	425 900	600 528	
Vähemumosalus	53 863	207 435	
Kokku omakapital	479 763	807 963	
Kokku kohustused ja omakapital	915 690	1 247 891	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	957 125	1 254 729	12
Muud äritulud	0	16	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-132 083	-254 050	13
Mitmesugused tegevuskulud	-269 486	-228 234	14
Tööjõukulud	-606 897	-653 955	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-68 233	-19 747	
Muud ärikulud	-5 448	-18 558	
Ärikasum (kahjum)	-125 022	80 201	
Finantstulud ja -kulud	-12 229	-9 752	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-137 251	70 449	
Tulumaks	-8 155	-8 155	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-145 406	62 294	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-143 950	67 774	
sh vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-1 456	-5 480	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-125 022	80 201	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	68 233	19 747	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	6 936	
Kokku korrigeerimised	68 233	26 683	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	49 367	17 549	
Varude muutus	11 986	97 272	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	11 015	59 973	
Makstud ettevõtte tulumaks	-8 562	-7 747	
Kokku rahavood äritegevusest	7 017	273 931	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-21 907	-4 217	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	2 558	
Laekunud intressid	7	803	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-5 883	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-27 783	-856	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	723	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-22 960	-85 805	
Arvelduskrediidi saldo muutus	20 404	0	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-11 476	-22 264	
Makstud intressid	-11 092	-13 282	
Makstud dividendid	-32 211	-29 144	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-56 612	-150 495	
Kokku rahavood	-77 378	122 580	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	205 796	83 216	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-77 378	122 580	
Valuutakursside muutuste mõju	-1 143	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	127 275	205 796	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusesalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2009	42 182	40 967	4 219	476 064	212 915	776 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)				67 774	-5 480	62 294
Makstud dividendid				-30 678		-30 678
31.12.2010	42 182	40 967	4 219	513 160	207 435	807 963
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-143 950	-1 456	-145 406
Makstud dividendid				-30 678		-30 678
Muutused reservides			71	-71		0
Muud muutused omakapitalis	718			-718	-152 116	-152 116
31.12.2011	42 900	40 967	4 290	337 743	53 863	479 763

Tulenevalt 01.07.2010.a. jõustunud äriseadustiku muudatustest ja euro, kui Eesti Vabariigi rahaühiku kehtima hakkamisest 01.01.2011. aastal konverteeriti osakapital Eurodesse ning suurendati osakapitali 718 euro võrra.

Osakapital on 42 900 eurot 31.12.2011.a. seisuga (31.12.2010.a. seisuga 42 182 eurot). Osade nominaalväärtused on: 3 osa nimiväärtusega 2 860 eurot, 3 osa nimiväärtusega 10 725 eurot, 1 osa nimiväärtusega 507 eurot ja 1 osa nimiväärtusega 1 638 eurot.

Ettevõtte kogu vaba kasumi väljamaksmise korral kaasneks tulumaksukulu 2011. aastal (tulumaksumäär 21/79) 70 926 eurot ja 2010. aastal (tulumaksumäär 21/79) 107 764 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaraekspert konsolideeritud 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.

OÜ Kinnisvaraekspert konsolideeritud kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud, välja arvatud need valdkonnad, mis on muutunud seoses muudatustega raamatupidamise seaduses või Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Konsolideeritud aruande koostamine

Ema-, tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Kõik grupiettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

2011. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kinnisvaraekspert OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Kinnisvaraekspert Tartu OÜ ja Tramega OÜ (perioodil 01.01.2011-09.08.2011) finantsnäitajad.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, rahaturufondi osakuid ja lühiajalisi deposiite.

Rahavoogude aruanne:

Rahavoogude aruande koostamisel rühmitatakse laekumised ja väljamaksed nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel kasutatakse kaudset meetodit, mille puhul korrigeeritakse äritegevuse rahavoogude leidmiseks ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2011 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte bilansis on kajastatud tütarettevõtete osad pikaajaliste finantsinvesteeringutena soetusmaksumuse meetodil.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50 % tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20 % sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses „muudesse tegevuskuludesse”.

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

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude arvestusel kasutatakse individuaalse arvestuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuseks. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele soetusmaksumuses meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja mille soetusmaksumus ületab 500 eurot. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud amortisatsiooninormid/kasulikud eluead järgmiselt:

Sõidukid ja seadmed: 5-10 aastat, muu inventar, arvutustehnika, tööriistad ja sisseseade 2,5 -5 aastat, ehitised 20-50 aastat.

Rendid

Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditud põhivara kajastatakse rendi jõustumise hetkel bilansis põhivara ja kohustusena vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Rendileandjale makstavad renditasud jagunevad põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu jaotub kogu rendiperioodile. Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditavat põhivara amortiseeritakse samade põhimõtete alusel nagu muud sama tüüpi soetatud vara. Kui rendiperioodi lõppedes tagastatakse vara rendileandjale, siis amortiseeritakse vara lähtudes rendiperioodi pikkusest või vara kasulikust elueast, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi perioodil tasutavad maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul isegi siis, kui lepingujärgsed rendimaksed ei ole võrdsed.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenuid, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Maksustamine

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

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

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- tütarettevõtte ja
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriliste otsustele;

- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Tulud

Tulu kauba ja teenuse müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	2 551	1 779
Arvelduskontod	124 724	204 017
Kokku raha	127 275	205 796

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	113 572	144 842	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 733	3 489	4
Muud nõuded	2 102	14 269	
Ettemaksed	8 833	13 007	
Kokku nõuded ja ettemaksed	126 240	175 607	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		2 165		646
Käibemaks	1 733	7 105	3 489	11 103
Üksikisiku tulumaks		5 903		6 751
Sotsiaalmaks		11 256		12 562
Kohustuslik kogumispension		447		388
Töötuskindlustusmaksed		1 446		1 614
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		8 588		5 177
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 733	36 910	3 489	38 241

Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad:

2010.a. Maksuvõlg Lätis 2130 eurot ja Leedus 3047 eurot

2011.a. Maksuvõlg Lätis 2458 eurot ja Leedus 6130 eurot

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10532927	Kinnisvaraekspert Tartu OÜ	Eesti	Kinnisvara	60	60
10314892	Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	0
10113863	Kinnisvaraekspert Viru OÜ	Eesti	Kinnisvara	80	0
10187838	Tramega OÜ	Eesti	Kinnisvara	50	0

01.01.2011.aastal ühines Kinnisvaraekspert OÜ ja Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ.

31.01.2011. aastal likvideeriti Kinnisvaraekspert Viru OÜ.

09.08.2011.aastal jagunes Tramega OÜ.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	11 504	11 504
Jääkmaksumus	11 504	11 504
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-33 803	-33 803
Lisandumised äriühenduste kaudu	109 572	109 572
31.12.2011		
Soetusmaksumus	87 273	87 273
Jääkmaksumus	87 273	87 273

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse Pärnus asuvaid krunte.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2010				
Soetusmaksumus	376 118	189 198	155 810	721 126
Akumuleeritud kulum	-39 975	-93 999	0	-133 974
Jääkmaksumus	336 143	95 199	155 810	587 152
Ostud ja parendused	11 076	10 831		21 907
Amortisatsioonikulu	-8 323	-15 053	0	-23 376
Muud muutused			-11 051	-11 051
31.12.2011				
Soetusmaksumus	387 194	131 190	144 759	663 143
Akumuleeritud kulum	-48 298	-40 213	0	-88 511
Jääkmaksumus	338 896	90 977	144 759	574 632

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank-arvelduskrediit	20 403	20 403			3,2%+6kuu Euribor	EUR	2012
Swedbank-krediitkaart	723	723					
Lühiajalised laenud kokku	21 126	21 126					
Pikaajalised laenud							
Swedbank leping nr 05-091317JI-JI-1	87 763	24 134	63 629		3,5+6kuu euribor	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	87 763	24 134	63 629				
Kapitalirendikohustused kokku	42 600	17 472	25 128				
Laenukohustused kokku	151 489	62 732	88 757				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank, leping nr 05-091317JI	110 723	22 960	87 763		3,5+6kuu euribor	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	110 723	22 960	87 763				
Kapitalirendikohustused kokku	54 076	20 151	33 925				
Laenukohustused kokku	164 799	43 111	121 688				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	276 582	272 188
Kokku	276 582	272 188

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Nordea Finance Estonia, leping 20115174	19 600	4 941	14 659		2,9%+6kuu euribor	EUR	2015
Sampo pank AS, leping 261201 KE	8 674	8 674	0		3,5%+6kuu euribor	EEK	2012
Swedbank AS, leping nr 01127587L	14 326	3 857	10 469		3,65%+6kuu euribor	EUR	2015
Kapitalirendikohustused kokku	42 600	17 472	25 128				

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Nordea Finance Estonia, leping 20115174	24 345	4 746	19 599		2,9%+6kuu euribor	EUR	2015
Sampo pank AS, leping 261201 KE	11 725	11 725	0		3,5%+6kuu euribor	EEK	2011
Swedbank AS, leping nr 01127587L	18 006	3 680	14 326		3,65%+6kuu euribor	EUR	2015
Kapitalirendikohustused kokku	54 076	20 151	33 925				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Masinad ja seadmed	62 859	71 459
Kokku	62 859	71 459

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	38 132	31 088
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	11 467	12 874
1-5 aasta jooksul	20 408	18 941

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	80 179	77 585	
Võlad töövõtjatele	86 220	74 812	
Maksuvõlad	36 910	38 241	4
Muud võlad	74 275	78 532	
Saadud ettemaksed	6 854	5 959	
Kokku võlad ja ettemaksed	284 438	275 129	

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	866 608	983 885
Leedu	65 619	122 804
Läti	24 898	148 040
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	957 125	1 254 729
Kokku müügitulu	957 125	1 254 729
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hindamine, konsultatsioon	350 727	676 090
Vahendus, konsultatsioon	377 989	288 798
Maamõõtmine	30 911	24 396
Haldusteenus	197 498	201 533
Kinnistute müük	0	63 912
Kokku müügitulu	957 125	1 254 729

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Alltöövõtutööd	132 083	254 050
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	132 083	254 050

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	150 416	123 272
Reklaamikulud	45 515	38 287
IT ja sidekulu	28 783	17 753
Ettevõtte autokulud	44 772	48 922
Kokku mitmesugused tegevuskulud	269 486	228 234

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	458 098	491 805
Sotsiaalmaksud	148 799	162 150
Kokku tööjõukulud	606 897	653 955
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	40	35

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	1 767	3 393
Intressitulu hoiustelt	0	3 393
Muud intressitulud	1 767	0
Intressikulud	-12 853	-13 145
Muud intressikulud	-12 853	-13 145
Muud finantstulud ja -kulud	-1 143	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-12 229	-9 752

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 829	17 351

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	41 404	86 702

2010. aastal võlg vähemusosalusega juriidilisele isikule, tähtajatu laen, intress 4% summas 36 430 eurot. 2011.aastal võlgnevust ei ole.

Kinnisvaraekspert grupi omanikele ei ole antud laene ega tehtud soodustusi. Juhatusel ja nõukogu liikmetel ei ole makstud juhtimistasusid ja ei ole antud muid soodustusi ja garantiisid.

Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

Veebruaris 2012.aastal toimus Kinnisvaraekspert Tartu OÜ jagunemine. Pärast Kinnisvaraekspert Tartu OÜ jagunemist ei ole Kinnisvaraekspert OÜ kontsernettevõte.

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	41 829	91 720
Nõuded ja ettemaksed	124 156	98 018
Kokku käibevara	165 985	189 738
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	12 463	46 815
Kinnisvarainvesteeringud	87 273	0
Materiaalne põhivara	541 997	386 315
Kokku põhivara	641 733	433 130
Kokku varad	807 718	622 868
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	62 732	43 110
Võlad ja ettemaksed	299 181	179 433
Kokku lühiajalised kohustused	361 913	222 543
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	88 756	121 688
Kokku pikaajalised kohustused	88 756	121 688
Kokku kohustused	450 669	344 231
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	42 900	42 182
Ülekurs	40 967	40 967
Kohustuslik reservkapital	4 290	4 219
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	270 311	71 019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 419	120 250
Kokku omakapital	357 049	278 637
Kokku kohustused ja omakapital	807 718	622 868

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	887 211	856 570
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-100 060	-76 051
Mitmesugused tegevuskulud	-265 840	-144 011
Tööjõukulud	-571 550	-482 757
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-67 445	-14 962
Muud ärikulud	-5 411	-9 542
Kokku ärikasum (-kahjum)	-123 095	129 247
Finantstulud ja -kulud	129 831	-2 473
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 736	126 774
Tulumaks	-8 155	-6 524
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 419	120 250

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-123 095	129 247
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	67 446	14 962
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	6 937
Kokku korrigeerimised	67 446	21 899
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	66 614	15 224
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 881	35 655
Makstud ettevõtte tulumaks	-8 562	-6 116
Kokku rahavood äritegevusest	11 284	195 909
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-21 176	0
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	2 558
Laekunud tütarettevõtjate müügist	7 122	0
Laekunud intressid	7	696
Laekunud dividendid	0	6 135
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	11 627	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 420	9 389
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	723	0
Saadud laenude tagasimaksed	-22 960	-67 320
Arvelduskrediidi saldo muutus	20 404	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-11 476	-22 264
Makstud intressid	-12 092	-9 304
Makstud dividendid	-32 211	-29 144
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-57 612	-128 032
Kokku rahavood	-48 748	77 266
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	91 720	14 454
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-48 748	77 266
Valuutakursside muutuste mõju	-1 143	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	41 829	91 720

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	42 182	40 967	4 219	101 696	189 064
Aruandeaasta kasum (kahjum)				120 251	120 251
Makstud dividendid				-30 678	-30 678
31.12.2010	42 182	40 967	4 219	191 269	278 637
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-46 815	-46 815
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				368 188	368 188
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010	42 182	40 967	4 219	512 642	600 010
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	42 182	40 967	4 219	191 269	278 637
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-1 419	-1 419
Makstud dividendid				-30 678	-30 678
Muutused reservides			71	-71	0
Muud muutused omakapitalis	718			109 791	110 509
31.12.2011	42 900	40 967	4 290	268 892	357 049
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-12 463	-12 463
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				80 794	80 794
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011	42 900	40 967	4 290	337 223	425 380

Muude muutuse mõju on tingitud 01.01.2011.a. Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ ja Kinnisvaraekspert OÜ ühinemisest.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvaraekspert (registrikood: 10708639) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR ROOSIK	Juhatuse liige	25.07.2012
Resolutsioon:	allkirjastan märkusteta	
PEETER PRISK	Juhatuse liige	26.07.2012
TAMBET TIITS	Juhatuse liige	26.07.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kinnisvaraekspert osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Kinnisvaraekspert raamatupidamise konsolideeritud aastaaruande, 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 lisaarandeid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusse. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatus omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditirvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusse, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Osaühing Kinnisvaraekspert finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et bilansipäeva seisuga ületavad lühiajalised kohustused käibevara. Meie kokkuvõte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mai Ever

Vandeauditiitori number 202

BDO Eesti AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 1

Tallinn 10120

Uus-Sadama 21

27.07.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvaraekspert (registrikood: 10708639) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAI EVER	Vandeaudiitor	27.07.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	481 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-143 950
Kokku	337 743
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	337 743
Kokku	337 743

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	689713	77.74%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	197498	22.26%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaanus Verte	36009084212	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	2860 EUR
Andres Sooniste	36606072737	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	1638 EUR
Margit Sooniste	46808212746	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	507 EUR
Peeter Prisk	36704072752		2860 EUR
Aivar Tomson	36501150217	Eesti	10725 EUR
Tambet Tiits	35611010385		10725 EUR
Aivar Roosik	35901190255	Eesti	10725 EUR
Dag Kivila	36408214237		2860 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264250
Faks	+372 6264260
E-posti aadress	dtz.tallinn@dtz.ee
Veebilehe aadress	www.dtz.ee