

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 26.03.2009

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2009**

**ärinimi või sihtasutuse nimi:** AS Shnelli Ärimaja**registrikood: 11620881**

tänava/talu nimi, Liivalaia 13

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

**postisihtnumber:** 10118

**maakond:** Harju maakond

**telefon: 372 6 671 560**

**faks: 372 6 272 027**

**e-posti aadress:** [shnelliarimaja@arealis.com](mailto:shnelliarimaja@arealis.com)

## Sisukord

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>                            | <b>1</b>  |
| <b>Sisukord</b>                                         | <b>2</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                                   | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>                     | <b>5</b>  |
| <b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>                     | <b>5</b>  |
| <b>Bilanss</b>                                          | <b>6</b>  |
| <b>Kasumiaruanne</b>                                    | <b>7</b>  |
| <b>Rahavoogude aruanne</b>                              | <b>8</b>  |
| <b>Omakapitali muutuste aruanne</b>                     | <b>9</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>               | <b>10</b> |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>                        | <b>10</b> |
| <b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed</b>                      | <b>11</b> |
| <b>Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud</b>                  | <b>12</b> |
| <b>Lisa 4 Laenukohustused</b>                           | <b>13</b> |
| <b>Lisa 5 Võlad ja ettemaksed</b>                       | <b>14</b> |
| <b>Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad</b>         | <b>14</b> |
| <b>Lisa 7 Aktsiakapital</b>                             | <b>14</b> |
| <b>Lisa 8 Müügitulu</b>                                 | <b>15</b> |
| <b>Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>15</b> |
| <b>Lisa 10 Üldhalduskulud</b>                           | <b>15</b> |
| <b>Lisa 11 Seotud osapooled</b>                         | <b>16</b> |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte on registreeritud 26. märtsil 2009. aastal eesmärgiga 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 2009. aasta tegevusest

Suurimaks muudatuseks aruandeaastal oli kaasinvestori kaasamine - Elle Capital OÜ omandas äriühingu aktsiakapitalist 50% miinus 1 aktsia.

### 2009. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2009. aastal 18 326 963 krooni, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused.

2009. aasta kasum oli 8 078 067 krooni. Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest täiendavat kasumit/kahjumit ei tekkinud.

### Peamised finantssuhtarvud

|                                      | 2009   |
|--------------------------------------|--------|
| Müügitulu (tuh kr)                   | 18 327 |
| Brutokasumimäär %                    | 81%    |
| Puhaskasum/kahjum (tuh kr)           | 8 078  |
| Puhasrentaablus                      | 44%    |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,34   |
| ROA                                  | 3%     |
| ROE                                  | 16%    |

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 Eesti kroonides, mistõttu ei eksisteeri valuutariski.

### **Aktsiaseltsi juhtimine ja töötajad**

Aktsiaseltsi juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2009. aastal ei olnud.

### **Aktsiaseltsi eesmärgid 2010**

Järgmisel majandusaastal on eesmärk jätkata oma põhitegevusega ning kõrge täituvuse hoidmine.

## **Raamatupidamise aastaaruanne**

### **Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

AS Shnelli Ärimaja tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Shnelli Ärimaja finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- AS Shnelli Ärimaja on jätkuvalt tegutsev.

## Bilanss

(kroonides)

|                                       | 31.12.2009         | 26.03.2009         | Lisa nr |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|---------|
| Varad                                 |                    |                    |         |
| Käibevara                             |                    |                    |         |
| Raha                                  | 4 112 316          | 0                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 582 790            | 0                  | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                | <b>4 695 106</b>   | <b>0</b>           |         |
| Põhivara                              |                    |                    |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 276 735 760        | 276 735 760        | 3       |
| <b>Kokku põhivara</b>                 | <b>276 735 760</b> | <b>276 735 760</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>281 430 866</b> | <b>276 735 760</b> |         |
| Kohustused ja omakapital              |                    |                    |         |
| Kohustused                            |                    |                    |         |
| Lühiajalised kohustused               |                    |                    |         |
| Laenukohustused                       | 9 752 901          | 6 507 969          | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                   | 3 981 333          | 1 008 035          | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>  | <b>13 734 234</b>  | <b>7 516 004</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused               |                    |                    |         |
| Laenukohustused                       | 218 618 565        | 228 219 756        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>  | <b>218 618 565</b> | <b>228 219 756</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>               | <b>232 352 799</b> | <b>235 735 760</b> |         |
| Omakapital                            |                    |                    |         |
| Aktiivkapital nimiväärtuses           | 41 000 000         | 41 000 000         | 7       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 8 078 067          | 0                  |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>49 078 067</b>  | <b>41 000 000</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b> | <b>281 430 866</b> | <b>276 735 760</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 26.03.2009 -<br>31.12.2009 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 18 326 963                 | 8       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -3 547 016                 | 9       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>14 779 947</b>          |         |
|                                             |                            |         |
| Üldhalduskulud                              | -124 023                   | 10      |
| Muud äritulud                               | 9 178                      |         |
| Muud ärikulud                               | -239                       |         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>14 664 863</b>          |         |
|                                             |                            |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -6 586 796                 |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>8 078 067</b>           |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>8 078 067</b>           |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                       | 26.03.2009 -<br>31.12.2009 | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                            |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 14 664 863                 |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |                            |         |
| Muud korrigeerimised                                  | -7 598                     |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-7 598</b>              |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -582 790                   | 2       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 1 470 881                  | 5       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>15 545 356</b>          |         |
|                                                       |                            |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                            |         |
| Laekunud intressid                                    | 42 971                     |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>42 971</b>              |         |
|                                                       |                            |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                            |         |
| Saadud laenud                                         | 216 661 083                |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -223 017 342               |         |
| Makstud intressid                                     | -5 119 752                 |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-11 476 011</b>         |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>4 112 316</b>           |         |
|                                                       |                            |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>4 112 316</b>           |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>4 112 316</b>           |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                               |                             | Kokku      |
|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                   | Aksiakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>26.03.2009</b>                 | 41 000 000                    | 0                           | 41 000 000 |
|                                   |                               |                             |            |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) | 0                             | 8 078 067                   | 8 078 067  |
| <b>31.12.2009</b>                 | 41 000 000                    | 8 078 067                   | 49 078 067 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

AS Shnelli Ärimaja 2009. 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.

Vastavalt ettevõtte põhikirjale on majandusaasta pikkuseks kalendriaasta.

Seoses ettevõtte asutamisega 2009. aastal, on majandusaasta perioodiks 26.03.2009 - 31.12.2009.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### 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.

#### 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 Eesti Panga kursiga ning aastaaruande koostamisel hinnatakse need ümber bilansipäeval kehtiva kursi alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tulu või kuluna.

#### Nõuded ja ettemaksud

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.

#### 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, liigitatakse 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 õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate poolt koostatud hinnangut, reaalsel objekti ostu-müügi tehingu väärtust või juhatuse poolset hinnangut.

Täiendavat infot vaata 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 äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emettevõtte omanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- 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.

Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

## Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2009 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 (kroonides)

|                                   | 31.12.2009     |
|-----------------------------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 524 145        |
| Muud nõuded                       | 58 645         |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b> | <b>582 790</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

| Õiglase väärtuse meetod                         |                                    |                                    |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                 |                                    |                                    |
| <b>26.03.2009</b>                               |                                    | 276 735 760                        |
|                                                 |                                    |                                    |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest       |                                    | 0                                  |
| <b>31.12.2009</b>                               |                                    | 276 735 760                        |
|                                                 |                                    |                                    |
|                                                 | <b>26.03.2009 -<br/>31.12.2009</b> | <b>26.03.2009 -<br/>26.03.2009</b> |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 16 223 990                         | 0                                  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 3 547 016                          | 0                                  |

Vt ka lisa 8 ja 9.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtus erines ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtusest marginaalses ulatuses. Johtuvalt sellest otsustas juhatus 31.12.2009 seisuga mitte muuta ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust.

## Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009         | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                    |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------|
|                                  |                    | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta        |
| Lühiajalised laenud              |                    |                                   |                     |                    |
| Pangalaenud                      | 8 501 173          | 8 501 173                         | 0                   | 0                  |
| Laenud omanikelt                 | 1 251 728          | 1 251 728                         | 0                   | 0                  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>9 752 901</b>   | <b>9 752 901</b>                  | <b>0</b>            | <b>0</b>           |
| Pikaajalised laenud              |                    |                                   |                     |                    |
| Pangalaenud                      | 176 868 870        | 0                                 | 46 545 036          | 130 323 834        |
| Laenud kontserniettevõttelt      | 15 897 319         | 0                                 | 15 897 319          | 0                  |
| Laenud omanikelt                 | 25 852 376         | 0                                 | 25 852 376          | 0                  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>218 618 565</b> | <b>0</b>                          | <b>88 294 731</b>   | <b>130 323 834</b> |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>228 371 466</b> | <b>9 752 901</b>                  | <b>88 294 731</b>   | <b>130 323 834</b> |

  

|                                  | 26.03.2009         | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                    |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------|
|                                  |                    | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta        |
| Lühiajalised laenud              |                    |                                   |                     |                    |
| Pangalaenud                      | 6 507 969          | 6 507 969                         | 0                   | 0                  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>6 507 969</b>   | <b>6 507 969</b>                  | <b>0</b>            | <b>0</b>           |
| Pikaajalised laenud              |                    |                                   |                     |                    |
| Pangalaenud                      | 185 218 333        | 0                                 | 54 894 499          | 130 323 834        |
| Laenud kontserniettevõttelt      | 43 001 423         | 0                                 | 43 001 423          | 0                  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>228 219 756</b> | <b>0</b>                          | <b>97 895 922</b>   | <b>130 323 834</b> |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>234 727 725</b> | <b>6 507 969</b>                  | <b>97 895 922</b>   | <b>130 323 834</b> |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

|                   | Kokku              |
|-------------------|--------------------|
| <b>31.12.2009</b> | <b>276 735 760</b> |
| <b>26.03.2009</b> | <b>276 735 760</b> |

Äriühingu asutamisel kaasnes mitterahaliselt sissemakstud varaga pangalaenu kohustus summas 191 726 302 krooni. Juunis 2009 sõlmis AS Shnelli Ärimaja laenulepingu Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga AS-i Arealis laenu refinantseerimiseks. Laenu saadi kokku aruandeaastal 189 556 979 ja tagastati 195 913 238 krooni. Intresse tasuti 3 292 481 krooni.

Pangalaenud on saadud intressimääraga 3 kuu EURIBOR + 1,2%. Alusvaluutaks EUR.  
Tagasimakse tähtaeg on 19.12.2016.

Laenude tagatiseks on:

- 1) esimese järjekoha hüpoteek summas 208 256 000 EEK hoonestusõigusele Toompuiestee 35 / Tehnika tn 16d;
- 2) teise järjekoha hüpoteek summas 15 500 000 EEK hoonestusõigusele Toompuiestee 35 / Tehnika tn 16d.

Laenud kontserniettevõttelt on saadud intressimääraga 8-10% ja alusvaluutaks on EEK.  
Laenud omanikelt on saadud intressimääraga 10% ja alusvaluutaks on EUR.

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

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009       | 26.03.2009       | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 434 496          | 0                |         |
| Võlad emaettevõttele             | 705 939          | 0                | 11      |
| Maksuvõlad                       | 330 446          | 0                |         |
| Intressivõlad                    | 2 510 452        | 1 008 035        | 11      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 981 333</b> | <b>1 008 035</b> |         |

Maksuvõlana kajastub käibemaksu võlg.

## Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 oli 8 078 067 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 696 394 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 6 381 673 krooni.

## Lisa 7 Aktsiakapital

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009 | 26.03.2009 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital                    | 41 000 000 | 41 000 000 |
| Aktsiate arv (tk)                | 4 100 000  | 4 100 000  |
| Aktsiate nimiväärtus (kroonides) | 10         | 10         |

## Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                                    |
|---------------------------------------------|------------------------------------|
|                                             | <b>26.03.2009 -<br/>31.12.2009</b> |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                                    |
| Eesti                                       | 18 326 963                         |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>   | <b>18 326 963</b>                  |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>18 326 963</b>                  |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                                    |
|                                             | <b>26.03.2009 -<br/>31.12.2009</b> |
| Renditulu                                   | 16 223 990                         |
| Kommunaalteenused                           | 2 098 756                          |
| Muud                                        | 4 217                              |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>18 326 963</b>                  |

Kehtivate kasutusrendi lepingute järgi on järgmise perioodi renditulu 21 277 104 krooni.

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

## Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

|                                                       |                                    |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                                       | <b>26.03.2009 -<br/>31.12.2009</b> |
| Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud                 | 3 547 016                          |
| <b>Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>3 547 016</b>                   |

## Lisa 10 Üldhalduskulud

(kroonides)

|                             |                                    |
|-----------------------------|------------------------------------|
|                             | <b>26.03.2009 -<br/>31.12.2009</b> |
| Juriidilised teenused       | 49 278                             |
| Raamatupidamise teenused    | 40 000                             |
| Panga teenustasud           | 34 745                             |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>124 023</b>                     |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

|                                                               |                       |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | AS Arealis            |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                 |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja               | AS Nordic Contractors |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud            | Eesti                 |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2009 | 26.03.2009 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                          | Kohustused | Kohustused |
| Emaettevõtja                                             | 705 939    | 0          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 45 363 965 | 44 009 458 |

|                                                          | 26.03.2009 - 31.12.2009 |           |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|
|                                                          | Tulud                   | Kulud     |
| Emaettevõtja                                             | 0                       | 310 000   |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 4 217                   | 3 441 505 |

Äriühingu asutamisel kaasnes mitterahaliselt sissemakstud varaga laenukohustus kontserniettevõttele AS Nordic Contractors Finance and Leasing summas 43 001 423 krooni ja intressivõlg summas 1 008 035 krooni. Aruandeaastal tagastati seda laenu 27 104 104 krooni. Laenukohustus seisuga 31.12.2009 AS Nordic Contractors Finance and Leasing vastu on 15 897 319 krooni. Intresse arvestati 2 496 645 krooni ja tasuti 1 827 271 krooni.

Sama konsolideerimisgrupi ettevõttena on näidatud ka teise omanikuga tehtud tehingud ja saldod. Oktoobris 2009 saadi OÜ-lt Elle Capital laenu 1 732 268 EUR ( 27 104 104 EEK ). Intresse arvestati 685 133 krooni. Laenu lõpptähtaeg on 31.12.2015.

Emaettevõttelt ostetakse haldusteenust ja raamatupidamisteenust.

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 2009. aastal ei olnud.

## Aruande digitaalallkirjad

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 26.03.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDO VOOGMA        | Juhatuse liige     | 07.05.2010           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Shnelli Ärimaja aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 5 kuni 16 esitatud AS Shnelli Ärimaja raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

### Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

### Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Shnelli Ärimaja finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 11.mai 2010

KPMG Baltics AS  
Narva mnt 5, Tallinn  
Tegevusluba nr 17

/allkirjastatud digitaalselt/

Andris Jegers  
Vandeaudiitor

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 26.03.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDRIS JEGERS      | Vandeaudiitor      | 11.05.2010           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                             | 31.12.2009       |
|-----------------------------|------------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 8 078 067        |
| <b>Kokku</b>                | <b>8 078 067</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 18326963        | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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