

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Evelekt Kinnisvara OÜ

registrikood: 11304476

tänavatalu nimi, Pärnu mnt 536B
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10916

maakond: Harju maakond

telefon: + 372 6 390 639

faks: + 372 6 390 640

e-posti aadress: ivyri@evelekt.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 5 Materiaalne põhivara	15
Lisa 6 Kasutusrent	16
Lisa 7 Laenukohustused	17
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 10 Osakapital	20
Lisa 11 Müügitulu	21
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	22
Lisa 13 Tulumaks	23
Lisa 14 Seotud osapooled	24

Tegevusaruanne

OÜ Evelekt Kinnisvara (edaspidi ka „ettevõtte”) asutati 2. oktoobril 2006. aastal ning alustas oma majanduslikku tegevust 04. oktoobril 2006. aastal.

OÜ Evelekt Kinnisvara peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud. Oktoobris 2006 soetas ettevõtte 3 kinnistut renditulu teenimise eesmärgil. Soetatud kinnistutest kahel olid lao- ja büroohooned ning kolmandale alustas Evelekt Kinnisvara lao- ja büroohoone ehitamist 2006. aastal. Hoone ehitamine jõudis lõpule ja hoonele väljastati kasutusluba aastal 2008.

Kokku on ettevõtte investeerinud põhivarasse 85 miljonit krooni. Kinnistute ostu ja ehitust on finantseeritud omakapitali, pangalaenude ja muude pikaajaliste laenude abil.

OÜ Evelekt Kinnisvara ei anna tööd ühelegi töötajale. Eelmisel majandusaastal oli sõlmitud ehitusjärelvalve teostamiseks lepingulise töötajaga tööettevõtu leping, kellele maksti 2008. aastal töötasusid kokku 54 tuhat krooni.

Ettevõtte juhatuses on üks liige ning juhatuse liikmele tasu ei maksta.

Rohkem investeeringuid ja arendustegevusi ettevõttel lähema 3 aasta jooksul plaanis ei ole. Järgmistel majandusaastatel plaanib ettevõtte teenindada võetud laenusid kinnistute rentimisest saadavate rahavoogude arvel.

OÜ Evelekt Kinnisvara majandustegevust iseloomustavad peamised suhtarvud on järgmised:

	2009	2008
Müügitulu (tuh krooni)	8 100	9 071
Tulu kasv	-11%	67%
Ärikasumi määr %	64%	78%
Puhaskasum (tuh krooni)	2 110	2 415
Kasumi kasv	-13%	3925%
Puhasrentaablus	26,0%	26,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,17	0,01
ROA	2,54%	2,85%
ROE	42,37%	84,14%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{äritulu } 2009 - \text{äritulu } 2008) / \text{äritulu } 2008 * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2009 - \text{puhaskasum } 2008) / \text{puhaskasum } 2008 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{äritulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Juhatuse liige

Jüri Zoova

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Evelekt Kinnisvara juhataja on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 15.06.2010 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhataja hinnangul on OÜ Evelekt Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhataja kinnitab 2009.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 15. juuni 2010.a

Juhataja

Jüri Zoova

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 816	2 482	
Nõuded ja ettemaksed	1 141 657	28 747	2
Kokku käibevara	1 144 473	31 229	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	81 830 651	84 547 319	4
Materiaalne põhivara	51 884	71 972	5
Kokku põhivara	81 882 535	84 619 291	
Kokku varad	83 027 008	84 650 520	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 337 541	3 186 886	7
Võlad ja ettemaksed	2 472 729	2 400 282	8
Kokku lühiajalised kohustused	6 810 270	5 587 168	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	71 237 274	76 193 453	7
Kokku pikaajalised kohustused	71 237 274	76 193 453	
Kokku kohustused	78 047 544	81 780 621	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	395 000	395 000	10
Kohustuslik reservkapital	39 500	3 009	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 435 399	57 175	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 109 565	2 414 715	
Kokku omakapital	4 979 464	2 869 899	
Kokku kohustused ja omakapital	83 027 008	84 650 520	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	8 100 060	9 071 348	11
Mitmesugused tegevuskulud	-170 821	-321 709	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 736 756	-1 666 180	4,5
Muud ärikulud	-14 708	-13 111	
Ärikasum (-kahjum)	5 177 775	7 070 348	
Finantstulud ja -kulud	-3 068 210	-4 655 633	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 109 565	2 414 715	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 109 565	2 414 715	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 177 775	7 070 348	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 736 756	1 666 180	4,5
Kokku korrigeerimised	2 736 756	1 666 180	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 112 910	864 003	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-528 388	-3 730 505	
Makstud intressid	-2 467 378	-3 968 175	
Kokku rahavood äritegevusest	3 805 855	1 901 851	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-4 267 409	
Laekunud intressid	3	21	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3	-4 267 388	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	5 340 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 805 524	-3 013 400	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 805 524	2 326 600	
Kokku rahavood	334	-38 937	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 482	41 419	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	334	-38 937	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 816	2 482	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	395 000		60 184	455 184
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			2 414 715	2 414 715
Muutused reservides		3 009	-3 009	
31.12.2008	395 000	3 009	2 471 890	2 869 899
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			2 109 565	2 109 565
Muutused reservides		36 491	-36 491	
31.12.2009	395 000	39 500	4 544 964	4 979 464

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Evelekt Kinnisvara 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud laenu intressid ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 33 aastat

Maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

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

põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muu inventar 3-5 aastat

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu inventar	5

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Kohustuslik reservkapital

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

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31.

detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77 ning kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	1 141 657	20 384
Ettemaksed	0	8 363
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 141 657	28 747

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	125 175	144 856
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	125 175	144 856

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	6 000 000	27 357 670	33 357 670
Akumuleeritud kulum		-1 388 505	-1 388 505
Jääkmaksumus	6 000 000	25 969 165	31 969 165
Amortisatsioonikulu		-1 646 092	-1 646 092
Ümberklassifitseerimised		54 224 246	54 224 246
31.12.2008			
Soetusmaksumus	6 000 000	81 581 916	87 581 916
Akumuleeritud kulum		-3 034 597	-3 034 597
Jääkmaksumus	6 000 000	78 547 319	84 547 319
Amortisatsioonikulu		-2 716 668	-2 716 668
31.12.2009			
Soetusmaksumus	6 000 000	81 581 916	87 581 916
Akumuleeritud kulum		-5 751 265	-5 751 265
Jääkmaksumus	6 000 000	75 830 651	81 830 651

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 980 060	8 952 048
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-92 688	-137 390

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 7).

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Muu materiaalne põhivara			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
		Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2007					
Soetusmaksumus	100 430	49 919 314	37 523	49 956 837	50 057 267
Akumuleeritud kulum	-8 370				-8 370
Jääkmaksumus	92 060	49 919 314	37 523	49 956 837	50 048 897
Ostud ja parendused		4 304 932	-37 523	4 267 409	4 267 409
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		4 304 932	-37 523	4 267 409	4 267 409
Amortisatsioonikulu	-20 088				-20 088
Ümberklassifitseerimised		-54 224 246		-54 224 246	-54 224 246
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega		-54 224 246		-54 224 246	-54 224 246
31.12.2008					
Soetusmaksumus	100 430		0		100 430
Akumuleeritud kulum	-28 458		0		-28 458
Jääkmaksumus	71 972		0		71 972
Amortisatsioonikulu	-20 088				-20 088
31.12.2009					
Soetusmaksumus	100 430	0	0		100 430
Akumuleeritud kulum	-48 546	0	0		-48 546
Jääkmaksumus	51 884	0	0		51 884

Lisa 6 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2009	2008
Kasutusrenditulu	84 000	84 000

OÜ Evelekt Kinnisvara rendib välja kasutusrendi korras kasutusvalduslepingu alusel kasutatavat sõidukit tähtajatu rendilepingu alusel.

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	72 296	73 367
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	72 489	72 938
1-5 aasta jooksul	83 977	156 466

OÜ Evelekt Kinnisvara rendib kasutusrendi tingimustel välja kasutusvalduslepingute alusel kasutatavaid sõidukeid. Saadud renditulu on toodud välja müügitulu lisas 9.

OÜ Evelekt Kinnisvara on võtnud kasutusrendile sõiduauto.

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud füüsilistelt isikutelt	3 516 040			3 516 040
Pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt	13 613 960			13 613 960
Pikaajalised pangalaenud Danske Bank A/S Eesti filiaal	58 444 815	4 337 541	18 803 671	35 303 603
Pikaajalised laenud kokku	75 574 815	4 337 541	18 803 671	52 433 603
Laenukohustused kokku	75 574 815	4 337 541	18 803 671	52 433 603

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud füüsilistelt isikutelt	3 516 040			3 516 040
Pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt	13 613 960			13 613 960
Pikaajalised pangalaenud Danske Bank A/S Eesti filiaal	62 250 339	3 186 886	15 484 862	43 578 591
Pikaajalised laenud kokku	79 380 339	3 186 886	15 484 862	60 708 591
Laenukohustused kokku	79 380 339	3 186 886	15 484 862	60 708 591

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Muud varad	Kokku
31.12.2009	81 830 651	81 830 651
31.12.2008	84 547 319	84 547 319

Sampo Panga laen on Eurodes ja kõik muud ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 9.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	711 489	820 196	
Maksuvõlad	125 175	144 856	3
Intressivõlad	1 636 065	1 435 230	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 472 729	2 400 282	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

OÜ Evelekt Kinnisvara poolt saadud laenu (31. detsembri 2009 seisuga 58 444 815 krooni) tagatiseks on seatud ettevõtte bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kolmele kinnistule hüpoteegid kokku summas 92 000 000 krooni.

Seatud hüpoteegid on samaaegselt ka ettevõtte omanikuga seotud ettevõtte kohustuste tagatiseks.

Juhtkonna hinnangul ei kaasne ettevõtte poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	395 000	395 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Ühe osa nimiväärtus on 395 000 krooni.		

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 100 060	9 071 348
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	8 100 060	9 071 348
Kokku müügitulu	8 100 060	9 071 348
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda kinnisvara rendileandmine	7 980 060	8 952 048
Sõidukite kasutusrent	84 000	84 000
Tulud kommunaalteenuste müügist	36 000	35 300
Kokku müügitulu	8 100 060	9 071 348

OÜ Evelekt Kinnisvara rendib välja kasutusrendi korras kasutusvalduslepingu alusel kasutatavat sõidukit tähtajatu rendilepingu alusel.

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	3	21
Intressikulud	-3 068 213	-4 655 654
Intressikulu laenudelt	-3 068 213	-4 655 654
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 068 210	-4 655 633

Lisa 13 Tulumaks

(kroonides)

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. 2010. aastal on maksumäär 21/79 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 moodustas 4 544 964 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 208 155 krooni.

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	3 516 040	0	3 516 040
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 141 657	15 212 967	20 384	14 940 976

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 100 060	0	9 071 348	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Aruande digitaalallkirjad

Evelekt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11304476) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI ZOOVA	Juhatuse liige	30.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 435 399
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 109 565
Kokku	4 544 964
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 544 964
Kokku	4 544 964

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8016060	98.96%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5t) rentimine ja kasutusrent	77111	84000	1.04%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jüri Zoova	36704050363	Eesti	395000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5035529
E-posti aadress	jyri@evelekt.ee