

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: OSAÜHING VINDOR HOLDING

registrikood: 10917840

tänavanimi ja maja number: Pärnu mnt 153

linn: Tallinn

postisihtnumber: 11624

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6630300

faks: +372 6630301

e-posti aadress: info@kaamos.ee

veebilehe aadress: www.lounakeskus.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Vindor Holding OÜ põhitegevus seisneb oma kinnisvaraobjektide üürile andmises. Ettevõtte omanduses on kinnistu aadressiga Tatari tn. 51/Vana-Lõuna tn. 4, Tallinn.

2010. aastal toimus tavapärane majandustegevus. 2011. aastal on plaanis jätkata samal suunal.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ja põhikirjale on juhatuse tegevuse eesmärgiks ettevõtte esindamine ja igapäevase majandustegevuse juhtimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	32 372	124 121	2
Finantsinvesteeringud	0	2 208	
Nõuded ja ettemaksed	360 402	366 276	3
Kokku käibevara	392 774	492 605	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	32 000 000	30 900 000	6
Kokku põhivara	32 000 000	30 900 000	
Kokku varad	32 392 774	31 392 605	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 099 983	2 099 983	8
Võlad ja ettemaksed	652 538	609 503	9
Kokku lühiajalised kohustused	2 752 521	2 709 486	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	23 449 963	23 849 946	8
Kokku pikaajalised kohustused	23 449 963	23 849 946	
Kokku kohustused	26 202 484	26 559 432	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	11
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 789 173	9 698 870	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 357 117	-4 909 697	
Kokku omakapital	6 190 290	4 833 173	
Kokku kohustused ja omakapital	32 392 774	31 392 605	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	3 592 532	3 489 027	12
Muud äritulud	1 006 870	15 956	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-60 373	-107 464	
Mitmesugused tegevuskulud	-851 839	-400 525	14
Tööjõukulud	-420 121	-464 677	15
Muud ärikulud	-53 608	-5 579 912	
Ärikasum (-kahjum)	3 213 461	-3 047 595	
Finantstulud ja -kulud	-1 856 344	-1 862 102	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 357 117	-4 909 697	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 357 117	-4 909 697	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 213 461	-3 047 595	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-1 001 888	5 526 700	6
Kokku korrigeerimised	-1 001 888	5 526 700	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 874	19 732	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	43 280	-71 723	
Makstud intressid	-1 855 154	-1 860 166	
Kokku rahavood äritegevusest	405 573	566 948	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-98 112	-326 700	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-109 656	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	111 208	0	
Laekunud intressid	162	252	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-96 398	-326 448	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 085 000	1 740 658	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 484 983	-2 099 983	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-399 983	-359 325	
Kokku rahavood	-90 808	-118 825	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	124 121	244 073	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-90 808	-118 825	
Valuutakursside muutuste mõju	-941	-1 127	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	32 372	124 121	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	9 698 870	9 742 870
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-4 909 697	-4 909 697
31.12.2009	40 000	4 000	4 789 173	4 833 173
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 357 117	1 357 117
31.12.2010	40 000	4 000	6 146 290	6 190 290

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vindor Holding (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval (s.t. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tureregulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Õiglasest väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevat tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikele valuutakurssidele. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõtte kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Finantstulud ja -kulud".

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondiosakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondiosakud jne.) mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu 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 ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglase väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumisest kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pere liikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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 ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	0	19 990
Arvelduskontod	32 372	104 131
Kokku raha	32 372	124 121

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	360 402	366 276	4
Ostjatelt laekumata arved	360 402	366 276	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	360 402	366 276	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	360 402	366 276	3
Kokku nõuded ostjate vastu	360 402	366 276	
	2010	2009	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-262 584	-3 122	14
Lootusetuks tunnistatud nõuded	262 584	3 122	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	43 525	55 933
Üksikisiku tulumaks	3 951	5 832
Sotsiaalmaks	7 857	11 505
Kohustuslik kogumispension	206	0
Töötuskindlustusmaksed	432	518
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	55 971	73 788

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008		36 100 000
Ostud ja parendused		326 700
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-5 526 700
31.12.2009		30 900 000
Ostud ja parendused		98 112
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		1 001 888
31.12.2010		32 000 000
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 592 532	3 489 027
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-619 467	-441 943

Lisa 7 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2010	2009	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 592 532	3 489 027	
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
12 kuu jooksul	3 254 328	3 194 549	
1-5 aasta jooksul	2 056 338	4 470 824	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	32 000 000	30 900 000	6
Kokku	32 000 000	30 900 000	

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbank'ilt	7 699 946	2 099 983	5 599 963	0	1,2%+6 kuu EURIBOR	EUR	30.08.2014
Laen emattevõttelt	17 850 000	0	17 850 000	0	10%	EEK	28.08.2014
Pikaajalised laenud kokku	25 549 946	2 099 983	23 449 963	0			
Laenukohustused kokku	25 549 946	2 099 983	23 449 963	0			

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbank'ilt	9 799 929	2 099 983	7 699 946	0	1,2%+6 kuu EURIBOR	EUR	30.08.2014
Laen emattevõttelt	16 150 000	0	16 150 000	0	10%	EEK	28.08.2014
Pikaajalised laenud kokku	25 949 929	2 099 983	23 849 946	0			
Laenukohustused kokku	25 949 929	2 099 983	23 849 946	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	32 000 000	32 000 000
31.12.2009	30 900 000	30 900 000

Saadud pangalaenu tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Tatri tn. 51/Vana-Lõuna tn. 4, Tallinn väärtuses 27 300 000 krooni

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	259 932	194 407	
Maksuvõlad	55 971	73 788	5
Muud võlad	1 000	1 246	
Intressivõlad	1 000	1 246	
Saadud ettemaksed	335 635	340 062	
Kokku võlad ja ettemaksed	652 538	609 503	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	4 855 569	3 783 447
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 290 721	1 005 726
Kokku tingimuslikud kohustused	6 146 290	4 789 173

Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		
40 000 krooni.		

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 592 532	3 489 027
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 592 532	3 489 027
Kokku müügitulu	3 592 532	3 489 027
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Üüritulu	3 592 532	3 489 027
Kokku müügitulu	3 592 532	3 489 027

Lisa 13 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 001 888	0	6
Trahhid, viivised ja hüvitised	1 000	319	
Saadud kindlustushüvitised	0	11 246	
Muud	3 982	4 391	
Kokku muud äritulud	1 006 870	15 956	

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Energia	-136 788	-168 491	
Elektrienergia	-136 788	-140 332	
Soojusenergia	0	-28 159	
Mitmesugused bürookulud	-3 382	-3 895	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-262 584	-3 122	4
Panga teenus- ja lepingutasud	-2 664	-3 721	
Muud hooldus- ja halduskulud	-429 076	-219 828	
Raamatupidamisteenuste kulud	-15 459	0	
Muud	-1 886	-1 468	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-851 839	-400 525	

Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	-315 039	-351 500
Sotsiaalmaksud	-105 082	-113 176
Kokku tööjõukulud	-420 121	-464 676
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-656	527
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-656	527
Intressitulud	162	252
Intressitulu hoiustelt	162	252
Intressikulud	-1 854 909	-1 861 412
Intressikulu laenudelt	-1 854 909	-1 861 412
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-941	-1 469
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 856 344	-1 862 102

Lisa 17 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Kaamos Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kaamos Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	17 850 000	16 150 000

Ettevõtte on saanud aruandeaastal emaettevõtjalt (OÜ Kaamos Kinnisvara) laene summas 2 085 000 krooni (2009: 1 740 658 krooni) ja tagasi on maksnud laene summas 385 000 krooni (2009: 0 krooni). Intresse arvestati ja tasuti emaettevõtjale aruandeaastal kokku 1 654 807 krooni (2009: 1 477 804 krooni).

Aruande digitaalallkirjad

OSAÜHING VINDOR HOLDING (registrikood: 10917840) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO JÕELEHT	Juhatuse liige	14.04.2011
SILVER VERREV	Juhatuse liige	14.04.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING VINDOR HOLDING osanikele

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Vindor Holding raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Selle raamatupidamisaruande eest on vastutav ettevõtte juhtkond.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusele. Me viisime oma ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). See standard nõuab, et me planeerime ja teostame ülevaatus omandamaks mõõduka kindlustunde selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega ettevõtte töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindlustunde kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades OÜ Vindor Holding finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeaudiitori number 542

14. aprill 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING VINDOR HOLDING (registrikood: 10917840) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	14.04.2011
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	14.04.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 789 173
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 357 117
Kokku	6 146 290
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 146 290
Kokku	6 146 290

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3592532	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kaamos Kinnisvara OÜ	10886401	Pärnu mnt 153, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6630300
Faks	+372 6630301
E-posti aadress	info@kaamos.ee
Veebilehe aadress	www.lounakeskus.ee