

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus	01. jaanuar 2010
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2010
Ärinimi	OÜ EC Autoholding
Registri number	11555698
Aadress	Mõisa tn. 4, Tallinn 13522
Telefon	372 666 59 43
Faks	372 666 59 41
Elektronpost	info@almaremajad.ee
Põhitegevusala	Investeermistegevus
Audiitor	PKF Estonia OÜ



Sisukord

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne.....	3
Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	4
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Tütar –ja sidusettevõtjate loetelu	13
Lisa 3 Sidusettevõtete aktsiad ja osad.....	13
Lisa 4 Äriühendlused	14
Lisa 6 Kasutusrent.....	14
Lisa 7 Laenukohustused.....	15
Lisa 8 Maksud.....	15
Lisa 9 Saadud ettemaksed	15
Lisa 10 Seotud osapooled	16
Lisa 11 Osakapital.....	16
Lisa 12 Müügitulu.....	16
Lisa 13 Muud äritulud.....	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Muud ärikulud.....	17
Lisa 17 Kasum/kahjum kapitaliosaluse meetodil	17
Lisa 18 Finantstulud- ja kulud	18
Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad	18
Lisa 20 Emaettevõtte finantsaruanded	19

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

Audiitori järeldusotsus

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

OÜ EC Autoholding on novembris 2008. aastal asutatud Eesti ettevõtte, mille põhiliseks tegevusalaks on investeerimistegevus ja pikaajaliste finantsinvesteeringute haldamine.

2010. aasta olulisem tegevus OÜ EC Autoholding kontserni jaoks oli:

- Tütarettevõtte OÜ Al Mare Majad 16-korruselise büroohoone haldamine ja büroopindadele lisatüürnike leidmine.

2010. aasta lõpus omas OÜ EC Autoholding osalusi järgmistes ettevõtetes:

Nimi	Tegevusala	Osaluse suurus
Al Mare Majad OÜ	Kinnisvaraarendus; tegeleb Tallinna Mõisa tänaval 4 asuva hoone haldusega	99,54%
Nippon Auto SIA	Autokaubandus; Honda sõidukite diiler Lätis.	45%

31.12.2010.a. oli OÜ EC Autoholding kontserni varade maht 143.6 miljonit krooni (2009: 130.5 milj.). Puhaskahjumit teeniti 15.3 miljonit krooni (2009: -37.7 milj.). Kontserni varade tootlikkus¹ oli 2010. aastal 0.11%, omakapitali tootlikkus² -17.43% ja võlakordaja³ 1,01.

2011. aastal seoses majanduse jähinemisega ei plaanita suuremahulisi arendusi.

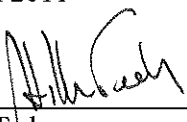
Kontserni struktuuris olulisi muudatusi, ühinemisi, jagunemisi jms ette näha ei ole.

2010. aastal ei töötanud OÜ-s EC Autoholding ühtegi töötajat ja töötasusid seetõttu ei makstud.

EC Autoholding juhatus on üheliikmeline – juhataja on Hillar Teder.

OÜ EC Autoholding audiitoriks on valitud audiitorbüroo PKF Estonia OÜ.

24. mai 2011


Hillar Teder
Juhatuse liige

¹ Varade tootlikkus (ROA) = puhaskasum/varade maht

² Omakapitali tootlikkus (ROE) = puhaskasum/omakapitali maht

³ Võlakordaja = kohustused kokku/koguvard

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 22 toodud OÜ EC Autoholding ja konsolideerimisgrupi 2010.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ EC Autoholding ja konsolideerimisgrupi finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ EC Autoholding on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

24. mai 2011



Hillar Teder
Juhatuse liige

Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

AKTIVA	Lisa	31.12.2010	31.12.2009
Raha		5 345	1 081 289
Lühiaajalised finantsinvesteeringud			
Nõuded ostjate vastu		338 620	1 186 968
Muud lühiaajalised nõuded		40 689	67 152
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	-	2 867
Ettemaksed teenuste eest		11 891	8 384
Käibevara kokku		396 545	2 346 660
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	3	2 419 167	2 094 132
Kinnisvarainvesteeringud	5	140 819 400	126 090 000
Põhivara kokku		143 238 567	128 184 132
AKTIVA KOKKU		143 635 112	130 530 792
PASSIVA			
Laenukohustused	7	8 398 336	6 355 234
Saadud ettemaksed	9	1 011 336	559 926
Võlad tarnijatele		963 513	281 837
Maksuvõlad	8	59 817	79 286
Intressivõlad		251 367	116 140
Muud võlad		8 911	33
Lühiaajalised kohustused kokku		10 693 280	7 392 456
Pikaajalised laenukohustused	7	133 820 009	139 319 096
Pikaajalised kohustused kokku		133 820 009	139 319 096
Kohustused kokku		144 513 289	146 711 552
Osakapital	11	21 558 600	21 558 600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-37 739 359	-
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		15 302 582	-37 739 360
Omakapital kokku		-878 177	-16 180 760
PASSIVA KOKKU		143 635 112	130 530 792

Konsolideeritud kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa	2010	2009
Müügitulu	12	10 368 903	2 318 071
Muud äritulud	13	14 736 500	33
Kaubad, toore, materjal ja teenused	14	-4 976 786	-779 413
Mitmesugused tegevuskulud	15	-116 292	-43 965
Tööjõu kulud		-498 668	-
Muud ärikulud	16	-18	-38 796 981
Ärikasum (-kahjum)		19 513 639	-37 302 255
	3,		
Kasum (-kahjum) kapitaliosaluse meetodil	17	282 190	425 496
Negatiivne goodwill	3	-	682 692
Finantstulud ja -kulud	18	-4 493 247	-1 545 293
Finantstulud ja -kulud kokku		-4 211 057	-437 105
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		15 302 582	-37 739 360
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		15 302 582	-37 739 360
Sh emattevõtte omanike osa puhaskasumist		15 302 582	-37 739 360

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa	2010	2009
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		19 513 639	-37 302 255
Korrigeerimised:			
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest		-14 729 400	38 796 978
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		874 108	-203 058
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1 122 495	-236 973
Saadud intressid ja muud finantstulud		2 253	4 502
Kokku rahavood äritegevusest		6 783 095	1 059 194
Rahavood investeerimistegevusest			
Sidusettevõtete soetamine		-42 845	-985 944
Kokku rahavoog investeerimistegevusest		-42 845	-985 944
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 743 141	2 005 266
Laenude tagasimaksed		-5 274 605	-1 369 260
Makstud intressid ja muud finantskulud		-4 284 730	-1 439 428
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-7 816 194	-803 422
Rahavood kokku		-1 075 944	-730 172
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 081 289	1 811 461
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 075 944	-730 172
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		5 345	1 081 289

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 27.11.2008	40 000	-	40 000
Osakapitali suurendamine	21 518 600		21 518 600
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-	-37 739 359	-37 739 359
Saldo 31.12.2009	21 558 600	-37 739 359	-16 180 759
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		15 302 582	15 302 582
Saldo 31.12.2010	21 558 600	-22 436 777	-878 177

Täpsem informatsioon omakapitali osas on esitatud lisas 11.

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ EC Autoholding kontserni raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning investeeringud sidusfirmadesse, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutel, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpapereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Nõuded

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Sidusettevõtete aktsiad või osad

Sidusettevõtteks on ettevõtte, mille üle OÜ-1 EC Autoholding on oluline mõju ja mis ei ole OÜ EC Autoholding tütarettevõtte. Olulise mõju olemasolu eeldatakse üldiselt juhul, kui OÜ EC Autoholding omanduses on rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest. Investeeringuid sidusettevõttesse arvestatakse kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt investeering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitali muutustes ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega (negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega). Omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

Firmaväärtus

Firmaväärtus kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on positiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud vara, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglase väärtuse vahel omandamise kuupäeval. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtuse osas viiakse vähemalt kord aastas või sagedamini, kui sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et firmaväärtuse bilansiline väärtus võib olla vähenenud, läbi vara väärtuse languse test.

Väärtuse languse testimise eesmärgil on äriühendusest tekkinud firmaväärtused jagatud kontserni nendele raha genereerivatele üksustele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest majanduslikku kasu, või selliste üksuste gruppidele. Firmaväärtuse jagamisel raha genereerivatele üksustele lähtutakse kontserni sisemisest aruandlusest – firmaväärtus jagatakse madalaimale tasemele, kus seda jälgitakse kontserni juhtkonna poolt sisemises aruandluses.

Väärtuse langus määratakse kindlaks firmaväärtusega seotud raha genereeriva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel. Kui raha genereeriva üksuse kaetav väärtus on väiksem kui tema bilansiline väärtus, siis kajastatakse väärtuse langusest tulenev kahjum. Allahindlusest tulenev kahjum kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus" Kui hiljem firmaväärtuse kaetav väärtus tõuseb üle selle bilansilise väärtuse, siis allahindlusi ei tühistata.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab OÜ-u EC Autoholding ning selle tütar- ja ühisettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütar- ja ühisettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Ühisettevõtteks loetakse ettevõtet, mille majandustegevuse üle omavad kaks või enamat osapoolt (sh. emaettevõtte) lepingupõhisest kokkuleppes tulenevat ühist kontrolli.

Ühisettevõtteid konsolideeritakse kasutades proportsionaalset konsolideerimist, mille tulemusena kontsern liidab oma osa kõigist ühisettevõtete varadest, kohustustest, tuludest ja kuludest konsolideeritud raamatupidamise aruande sarnaste kirjetega.

Tütar- ja ühisettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Vähemusosalus, milleks on see osa tütarettevõtete kasumist või kahjumist ning netovarast, mis ei kuulu kontsernile, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

Uued tütarettevõtted ja ühisettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse kohe selles ulatuses perioodituluna (kasumiaruandes real "üldhalduskulud").

Investeering tütar-, ühis ja sidusettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 20) on investeeringud tütar-, ühis- ja sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglane väärtus miinus müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütar-, ühis- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõtte tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar-, ühis- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks on loetud maa või hoone, mida hoiti kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutatud OÜ EC Autoholding enda majandustegevuses. Samuti on loetud kinnisvarainvesteeringuteks objekte, mida hoitakse pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud. Edaspidi on kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval kajastatud õiglases väärtuses, mille leidmisel on lähtutud bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on kasutatud professionaalsete atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul on vajadusel võetud paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse leidmiseks on peamiselt kasutatud kas võrreldavate turuhindade meetodit või diskonteeritud rahavoogude analüüsi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes kirjel "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ EC Autoholding sidusettevõtted
- OÜ EC Autoholding olulist mõju omavad aktsionärid;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Eraldised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustusi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest. Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Garantiieraldise arvutamisel lähtutakse eelmiste perioodide kogemustest tegelike garantiikulude osas.

Tingimuslikud kohustused

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslikke kohustusi ei kajastata bilansis. Tingimuslike kohustuste olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Tütar –ja sidusettevõtjate loetelu

Tütarettevõtjad	Riik	Osalus ja hääleõigus		Põhitegevus
		31.12.2010	31.12.2009	
Al Mare Majad OÜ	Eesti	99,54%	99,54%	Kinnisvara arendus

Sidusettevõtjad	Riik	Osalus ja hääleõigus		Põhitegevus
		31.12.2009	31.12.2009	
Nippon Auto SIA	Läti	45%	44,1%	Autokaubandus

Konsolideeritud on tütarfirma.

Lisa 3 Sidusettevõtete aktsiad ja osad

Sidusettevõtete aktsiate ja osade bilansiline maksumus

	31.12.2010	31.12.2009
Nippon Auto SIA	2 419 167	2 094 132
Kokku	2 419 167	2 094 132

Tulu/kulu kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010	31.12.2009
Nippon Auto SIA		
Soetamine	42 845	985 944
Negatiivne goodwill	-	682 692
Tulu kapitaliosaluse meetodil	282 190	425 496
Kokku	2 419 167	2 094 132

Sidusettevõtete omakapital seisuga 31.12.2010

	Omakapital	Investeeri- ja osa	Erinevus bilansilise maksumusega
Sidusettevõtted	31.12.2010	omakapitalist	
Nippon Auto SIA	5 373 260	2 417 967	-1200

Sidusettevõtete omakapital seisuga 31.12.2009

	Omakapital	Investeeri- ja osa	Erinevus bilansilise maksumusega
Sidusettevõtted	31.12.2009	omakapitalist	
Nippon Auto SIA	4 748 598	2 094 132	-

Lisa 4 Äriühendlused

Osaluste ostud 2010.a.

Ettevõtte	Osaluse suurus	Omandamise kuupäev	Omandatud netovara	Soetushind
Nippon Auto SIA	0.9%	12.04.2010	201 907	42 845
Kokku			201 907	42 845

Osaluste ostud 2009.a.

Ettevõtte	Osaluse suurus	Omandamise kuupäev	Omandatud netovara	Soetushind
Al Mare Majad OÜ	99,54%	22.10.2009	-17 198 864	21 518 600
Nippon Auto SIA	44,1%	19.08.2009	1 668 636	985 944
Kokku			-15 530 228	22 504 544

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	Ehitised
Õiglane väärtus 31.12.2008	33 600 000
Soetamine	30 204 400
Ümberklassifitseerimine	131 740 213
Kahjum ümberhindamisest	-69 454 613
Õiglane väärtus 31.12.2009	126 090 000
Kasum ümberhindamisest	14 729 400
Õiglane väärtus 31.12.2010	140 819 400

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitist renditakse välja kasutusrendi tingimustel.

	2010	2009
Renditulu kinnisvarainvesteeringult	7 645 552	1 738 768
Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud	-2 253 435	-203 413
Netotulu kinnisvarainvesteeringult	5 392 117	1 535 355

Lisa 6 Kasutusrent

Kasutusendile antud varad	Õiglane väärtus 31.12.2010	Õiglane väärtus 31.12.2009
Maa ja ehitised	140 819 400	126 090 000

Tulu kasutusrendilt	2010	2009
Maa ja ehitised	7 645 552	1 738 768

Lisa 7 Laenukohustused

	31.12.2010	31.12.2009
Pangalaen	139 400 118	144 674 722
Laen seotud isikutelt (lisa 10)	2 818 227	999 608
Kokku	142 218 345	145 674 330
sh. maksetähtajaga kuni 1 aasta		
Pangalaen	5 580 109	5 355 626
Laen seotud isikutelt (lisa 10)	2 818 227	999 608
Kokku	8 398 336	6 355 234
sh. maksetähtajaga üle 1 aasta		
Pangalaen	133 820 009	139 319 096
Kokku	133 820 009	139 319 096

Keskmine intressimäär	2010	Alusvaluuta
Pangalaen	3,043%	EUR
Laen seotud isikutelt	9%	USD

Laenude tagasimaksmistähtajad on 2011-2014.a

Lisa 8 Maksud

Maksude ettemaksed	31.12.2010	31.12.2009
Käibemaks	-	2 867
Kokku	-	2 867
Maksuvõlad	31.12.2009	31.12.2009
Käibemaks	45 183	79 286
Üksikisiku tulumaks	4 880	-
Sotsiaalmaks	8 653	-
Töötuskindlustusmaksed	1 101	-
Kokku	59 817	79 286

Lisa 9 Saadud ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Rendideposiidid	1 011 336	559 926

Lisa 10 Seotud osapooled

OÜ EC Autoholding emaettevõtja ja kontrolliv osapool on Retail Real Estate S.A.
Järgmised tehingud olid teostatud aruandeperioodil seotud osapooltega:

Tehingud seotud osapooltega

Müügid	2010	2009
Teenuste müük		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	-	339 791
Kokku	-	339 791

Saldod seotud osapooltega

Lühiajalised nõuded	31.12.2010	31.12.2009
Arved		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	-	823 142
Kokku	-	823 142

Lühiajalised kohustused	31.12.2010	31.12.2009
Laenud		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 818 227	999 608
Intressikohustused		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	168 885	31 549
Muud kohustused		
Emaettevõttele	33	33
Kokku	2 987 145	1 031 190

Lisa 11 Osakapital

	31.12.2010	31.12.2009
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital (kroonides)	21 558 600	21 558 600

Lisa 12 Müügitulu

	EMTAK	2010	2009
Tegevusvaldkondade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üütrileandmine ja käitus	68201	7 645 552	1 738 768
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	2 723 351	579 303
Kokku		10 368 903	2 318 071
Turgude lõikes			
Eesti Vabariik		10 368 903	2 318 071
Kokku		10 368 903	2 318 071

Lisa 13 Muud äritulud

	2010	2009
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	14 729 400	-
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 098	-
Muud	2	33
Kokku	14 736 500	33

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2010	2009
Kommunaalteenused	-2 052 761	-481 434
Maakleri vahendustasu	-177 657	-27 864
Ehitustööd	-2 017 565	-127 382
Remont- ja hooldus	-592 676	-116 163
Maamaks	-68 145	-22 711
Kindlustus	-48 018	-3 859
Muud	-19 964	-
Kokku	-4 976 786	-779 413

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

	2010	2009
Audiitorteenused	-46 600	-12 000
Õigusabi	-21 937	-1 079
Väikevahendid	-	-22 000
Pangateenused	-4 142	-1 828
Postikulud	-5 691	-
Notaritasud ja riigilõivud	-1 740	-
Muud	-36 182	-7 058
Kokku	-116 292	-43 965

Lisa 16 Muud ärikulud

	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	-	-38 796 978
Muud	-18	-3
Kokku	-18	-38 796 981

Lisa 17 Kasum/kahjum kapitaliosaluse meetodil

	2010	2009
Tulu/kulu sidusettevõtjatest (Lisa 3)	282 190	425 496
Kokku	282 190	425 496

Lisa 18 Finantstulud- ja kulud

	2010	2009
Intressitulu	2 188	4 617
Tulu valuutakursi muutusest	2 652	5 658
Finantstulud kokku	4 840	10 275
Intressikulu	-4 395 044	-1 517 434
Lepingutasu	-15 659	-31 318
Kulu valuutakursi muutusest	-87 384	-6 816
Finantskulud kokku	-4 498 087	-1 555 568
Kokku finantstulud ja -kulud	-4 493 247	-1 545 293

Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek 188 560 000 krooni 11540/556652 suurusele mõttelisele osale hoonestusõigusest Tallinnas aadressil Mõisa 4/Vabaõhumuuseumi tee 3.

Lisa 20 Emaettevõtte finantsaruanded

Bilanss

(kroonides)

	Emaettevõtja 31.12.2010	Emaettevõtja 31.12.2009
AKTIVA		
Raha	2 364	47 528
Muud lühiajalised nõuded	50	121
Käibevara kokku	2 414	47 649
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
sidusettevõtetesse	1 711 481	1 668 636
Põhivara kokku	1 711 481	1 668 636
AKTIVA KOKKU	1 713 895	1 716 285
PASSIVA		
Lühiajaline laen	1 124 227	999 608
Võlad tarnijatele	90	90
Muud võlad	133 284	31 582
Lühiajalised kohustused kokku	1 257 601	1 031 280
Kohustused kokku	1 257 601	1 031 280
Osakapital	21 558 600	21 558 600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-20 873 595	-
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	-228 711	-20 873 595
Omakapital kokku	456 294	685 005
PASSIVA KOKKU	1 713 895	1 716 285

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Emaettevõtja	Emaettevõtja
	2010	2009
Mitmesugused tegevuskulud	-51 352	-3 350
Ärikasum (-kahjum)	-51 352	- 3 350
Tulu (-kulu) tütarettevõtjatest	-	-21 518 600
Tulu (-kulu) sidusettevõtjatest	-	682 692
Intressitulu ja -kulu	-100 579	-33 179
Tulu (-kulu) valuuta kursi muutustest	-76 780	-1 158
Finantstulud ja -kulud kokku	-177 359	-20 870 245
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-228 711	-20 873 595

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Emaettevõtja 2010	Emaettevõtja 2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-51 352	- 3 350
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-	90
Saadud intressid	145	8
Kokku rahavood äritegevusest	-51 207	-3 252
Rahavood investeerimistegevusest		
Sidusettevõtete soetus	-42 845	-985 944
Kokku rahavoog investeerimistegevusest	-42 845	-985 944
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	49 141	2 005 266
Laenude tagasimaksed	-	-1 000 000
Makstud intressid	-253	-8 542
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	48 888	996 724
Rahavood kokku	-45 164	7 528
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 528	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-45 164	7 528
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 364	47 528

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 27.11.2008	40 000	-	40 000
Emiteeritud osakapital	21 518 600	-	21 518 600
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	-	-20 873 595	-20 873 595
Saldo 31.12.2009	21 558 600	-20 873 595	685 005
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	-	-228 711	-228 711
Saldo 31.12.2010	21 558 600	-21 102 306	456 294

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital.

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2009	21 558 600	-20 873 595	685 005
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	-	-228 711	-228 711
Olulise ja valitseva mõju all olevate osaluste bilansilise väärtusega korrigeerimine ⁽¹⁾		707 686	707 686
Saldo 31.12.2010	21 558 600	-20 394 620	1 163 980

⁽¹⁾ Korrigeerimine hõlmas investeringute soetusmaksumuse asendamist nende väärtusega kapitaliosaluse meetodil.

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital on vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele summa, millest ettevõtte võib teha osanikele väljamakseid.

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

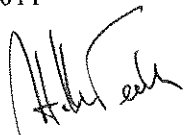
OÜ EC Autoholding konsolideeritud puhaskasum 31.12.2010 seisuga on järgmine:

(kroonides)

Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	15 302 582
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	-37 739 359
Jaotamata kasum kokku	-22 436 777

OÜ EC Autoholding juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku viia omakapital vastavusse seaduse nõuetega.

24. mai 2011



Hillar Teder
Juhatuse liige

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE
TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Kontserni emaettevõtte 2010 müügitulu jaguneb EMTAK koodide lõikes järgmiselt
(kroonides):

	EMTAK	2010	2009
Tegevusvaldkondade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7 645 552	1 738 768
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	2 723 351	579 303
Kokku		10 368 903	2 318 071

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ EC Autoholding osanikele

Oleme auditeerinud OÜ EC Autoholding ja tema tütaretevõtte (edaspidi koos „konsolideerimisgrupp“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatuse vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nende standarditega on nõutav, et me olema kooskõlas eetikanouetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

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

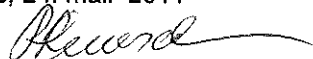
Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt OÜ EC Autoholding konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et Äriseadustiku kohaselt peab ettevõtte netovara olema mitte väiksem kui pool osakapitalist. Nimetatud nõue ei ole täidetud. Meie arvamus ei ole märkusega antud asjaolu suhtes.

Tallinnas, 24. mail 2011



Rein Ruusalu
Vandeauditor nr 261
PKF Estonia OÜ
Tegevusluba nr 12

Tel +372 6630 825 | Faks +372 6630 826
E-mail pkf@pkf.ee | www.pkf.ee
PKF Estonia OÜ | Pärnu mnt 141 | 11314 Tallinn | Eesti Vabariik

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the shareholders of OÜ EC Autoholding

Report on the Financial Statements

We have audited the accompanying consolidated financial statements of OÜ EC Autoholding, which comprise of the balance sheet as at December 31, 2010, and the income statement, statement of changes in equity and cash flow statement for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes.

Management's Responsibility for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with the Accountancy Law of the Republic of Estonia. This responsibility includes: designing, implementing and maintaining internal control relevant to the preparation and fair presentation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error; selecting and applying appropriate accounting policies; and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the financial position of OÜ EC Autoholding as of December 31, 2010, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with the Accountancy Law of the Republic of Estonia.

Emphasis of Matter

According to business law, equity of the company must be not less than half of the share capital. This requirement is not fulfilled. Our opinion is not qualified in respect of this matter.



Rein Ruusalu
Authorized auditor no 261
PKF Estonia OÜ
Licence No 12
May 24, 2011

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ EC Autoholding (registrikood: 11555698) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Jelena Smetana	Sisestaja	19.06.2011
Resolutsioon:	Kinnitan, Jelena Smetana	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6665943
Faks	+372 6665941
E-posti aadress	info@almaremajad.ee