

OÜ Kinnisvaraekspert
Konsolideeritud majandusaasta aruanne
01. jaanuar-31. detsember 2010

Äriregistrikood	10708639
Aadress	Ahtri 6A 10151 Tallinn
Telefon	+372 6264 250
Fax	+372 6264 260
E-mail	dtz.kinnisvaraekspert@dtz.ee
Tegevjuht	Tambet Tiits

Lisatud dokumendid:	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Majandusaasta müügitulu EMTAK koodi järgi 3. Osanike nimekiri
---------------------	--

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Bilanss	3
Kasumiaruanne.....	6
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1. Raha.....	14
Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed.....	14
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded	14
Lisa 4. Varud.....	14
Lisa 5. Materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteering	15
Lisa 6. Lühiajalised laenukohustused.....	15
Lisa 7. Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 8. Maksuvõlad	16
Lisa 9. Pikaajalised kohustused.....	16
Lisa 10. Pangalaenude maksegraafikud	17
Lisa 11. Kapitalirent	17
Lisa 12. Kasutusrendile võetud vara	17
Lisa 13. Müügitulu tegevusalade lõikes ja geograafiline jaotus.....	18
Lisa 14. Kaubakulu	18
Lisa 15. Tegevuskulu	18
Lisa 16. Tööjõukulu	18
Lisa 17. Finantstulu/-kulu.....	18
Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega	19
Lisa 19. Emaettevõtte bilanss, kasumiaruanne, rahavood ja omakapital.....	20
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2010. majandusaasta aruandele.....	25



TEGEVUSARUANNE

Kinnisvaraekspert tegutseb Eestis juba 1993. a aprillist firma Kinnisvaraekspert AS nime all. 2000. a toimus firma ümberstruktureerimine ning AS Kinnisvaraekspert kõrvale asutati OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn 30. augustil 2000. a.

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn on käesolevas aruandes emaettevõtja.

Kinnisvaraekspert Gruppi kuuluvad alljärgnevad ettevõtted:

Osalus

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn		Ahtri 6A, 10151 Tallinn
OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu	100%	Kuninga 36, 80014 Pärnu
OÜ Kinnisvaraekspert Tartu	60%	Kalevi 9/3, 51010 Tartu
OÜ Kinnisvaraekspert Viru (likvideerimisel, otsus 15.06.10)	80%	Lai tn. 14/48, 44308 Rakvere
OÜ Tramega	50%	Rüütli tn 29, Pärnu

2009. aastal avati filiaalid Lätis ja Leedus.

Põhitegevuseks on kinnisvara ja vallasvara hindamine, -vahendamine, ja haldamine. Teostame turu- ja investeringuanalüüse, pakume konsultatsiooni, õigusabi ja asjaajamist ning seminare. Pärnu ja Viru kontorites teostame lisaks veel maamõõdu ja inventariseerimise töid ning Tallinna ja Pärnu büroodes pakume haldusteenust.

2007. aastal alanud majandusliku konjunktuuri langus on 2010. aastal asendunud mõõduka majanduskasvuga eelkõige ekspordi arengu arvel. Kinnisvaraturul on aktiivsus stabiliseerunud kuid siiski ligi kaks korda madalamal tasemel. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Tulud

Kinnisvaraeksperti müügitulu hindamisteenuste, haldusteenuste ja maamõõduteenuste on tõusnud võrreldes 2009. aastaga ligi 40%. Aruandeaasta olulisemaks arendustegevuseks oli hindamistööde arendus.

Juhatusel liige

Finantssuhtarvud

		2010	2009
Käibe puhasrentaablus	Aruandeaasta kasum/Netokäive*100	5,7%	-0,3%
Soliidsuskordaja	Omakapital/Varad	0,6	0,6
Maksevõime kordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	1,98	2,0

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Parandada teenuste müügitööd ja müügitulu suurendada.

BILANSS

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr.
VARAD			
Käibevara			
Raha	3 220 011	1 302 046	1
Nõuded ja ettemaksed	2 747 656	3 005 654	2,3
Varud	3 616 420	5 138 402	4
Käibevara kokku	9 584 087	9 446 102	
Põhivara			
Pikaajaline finantsinvesteering	570 000	570 000	18
Kinnisvarainvesteeringud	180 000	180 000	5
Materiaalne põhivara	9 186 937	8 897 095	5
Immateriaalne põhivara	4 225	4 225	
Põhivara kokku	9 941 162	9 651 320	
VARAD KOKKU	19 525 249	19 097 422	

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	534 688	1 317 916	6,10,11
Võlad ja ettemaksed	4 304 838	3 362 198	7,8

Lühiajalised kohustused kokku

4 839 526 4 680 114

Pikaajalised laenukohustused

2 043 845 2 270 131 9,10,11

KOHUSTUSED KOKKU

6 883 371 6 950 245

OMAKAPITAL

Osakapital	660 000	660 000
Ülekurss	641 000	641 000
Kohustuslik reservkapital	66 000	66 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	6 968 785	7 406 219
Aruandeaasta kasum	1 060 440	42 566

Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital

9 396 225 8 815 785

Vähemusosalus

3 245 653 3 331 392

Omakapital kokku

12 641 878 12 147 177

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

19 525 249 19 097 422

Juhatuse liige



KASUMIARUANNE

(Skeem 1)

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Äritulud			
Müügitulu	18 632 237	13 229 747	13
Muud äritulud	243	726	
Äritulud kokku	18 632 480	13 230 473	
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	2 447 475	1 973 171	14
Muud tegevuskulud	3 571 082	3 063 971	15
Tööjõu kulud	10 232 172	7 271 053	16
Materiaalse põhivara kulum	308 980	296 785	5
Muud ärikulud	817 908	282 220	
Ärikulud kokku	17 377 617	12 887 200	
Ärikasum	1 254 863	343 273	
Finantstulud ja -kulud	-152 568	-250 434	17
Kasum enne maksustamist	1 102 295	92 839	
Tulumaks	-127 594	-102 193	
Aruandeaasta kasum	974 701	-9 354	
sh emaettevõtja omanike osa aruandeaasta kasumist	1 060 440	42 566	
vähemusosanike osa aruandeaasta kasumist	-85 739	-51 920	



RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

31.12.2010 31.12.2009**Rahavood äritegevusest**

Ärikasum	1 254 863	343 273
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	308 980	296 785
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	108 535	0
Äritegevusega seotud nõuete muutus	206 505	-93 432
Varude muutus	1 521 983	122 813
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	1 490 236	456 798
Makstud ettevõtte tulumaks	-121 215	-102 193

Kokku rahavood äritegevusest 4 769 887 1 024 044**Rahavood investeerimistegevusest**

Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-951 678	-125 362
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	244 321	0
Antud laenud	0	-170 000
Saadud intressid	55 271	79 876

Kokku rahavood investeerimistegevusest -652 086 -215 486**Rahavood finantseerimistegevusest**

Saadud laenud	0	332 961
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-218 825	-99 606
Saadud laenude tagasimaksed	-1 342 554	-997 998
Makstud dividendid	-456 000	-384 450
Makstud intressid	-182 457	-330 310

Kokku rahavood finantseerimistegevusest -2 199 836 -1 479 403**RAHAVOOD KOKKU 1 917 965 -670 845****Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses 1 302 046 1 972 891****Raha ja raha ekvivalentide muutus 1 917 965 -670 845****Raha ja raha ekvivalendid perioodide lõpus 3 220 011 1 302 046**

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osa- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Vähemus- osalus	Kokku koos vähemus- osalusega
Saldo 31.12.2008	660 000	641 000	66 000	7 790 669	3 383 312	12 540 981
Aruandeaasta kasum	0	0	0	42 566	-51 920	-9 354
Dividendid	0	0	0	-384 450	0	-384 450
Saldo 31.12.2009	660 000	641 000	66 000	7 448 785	3 331 392	12 147 177
Aruandeaasta kasum	0	0	0	1 060 440	-85 739	974 701
Dividendid	0	0	0	-480 000	0	-480 000
Saldo 31.12.2010	660 000	641 000	66 000	8 029 225	3 245 653	12 641 878

Osakapital on 660 000 krooni ja jaguneb 2010. aastal 8 osaks.

Ettevõtte kogu vaba kasumi väljamaksmise korral kaasneks tulumaksukulu 2009. aastal (tulumaksumäär 21/79) 1 564 273 krooni ja 2010. aastal (tulumaksumäär 21/79) 1 686 138 krooni.

Juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruande lisad**Kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Kinnisvaraekspert konsolideeritud 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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

Konsolideerimise põhimõtted

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

2010. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kinnisvaraekspert OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ, Kinnisvaraekspert Tartu OÜ, Kinnisvaraekspert Viru OÜ ja Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ tütarettevõtte Tramega OÜ finantsnäitajad.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

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



Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

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

Pikaajalised finantsinvesteeringud

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

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20 % sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist. Investeeringud sidusettevõttesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Konsolideeritud bilansis ka kajastatud pikaajaline laen finantsinvesteeringuna.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooni norm	Kasulik eluiga
Sõidukid ja seadmed	10-20%	5 aastat
Muu inventar, arvutustehnika, tööriistad ja sisseseade	20-40 %	2,5 aastat
Ehitised	2-5 %	50 aastat

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ning kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Amortiseeritavat immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt. Amortiseeritava immateriaalse põhivara amortiseerimisel lähtutakse eeldusest, et selle lõppväärtus on null. Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test.

Immateriaalse põhivara grupp	Amortisatsioonimäär
Muu immateriaalne põhivara	10 %

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2010 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

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

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

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kuluna kasumiaruandes ja bilansis on võetud kirjele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees (sh sotsiaalmaks 33% ja töötuskindlustus).



Rahavoogude aruanne

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

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Finantskohustused

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

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

Dividendide tulumaks

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

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

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta kuulub aruandes avalikustamisele.



Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuseks. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumus meetodil.

Kapitali- ka kasutusrent

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel rendid vara kajastatakse rentniku bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses juhul, kui see on madalam. Makstavad rendimaksud jagatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Intressikulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kapitalirendi tingimustel renditud vara amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Amortisatsiooniperioodiks on rendisuhete kehtivuse periood või vara eeldatav kasulik tööiga olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

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

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



Lisa 1. Raha

<i>(kroonides)</i>	31.12.2010	31.12.2009
Raha kassas	27 831	66 168
Raha arveldusarvel	3 192 180	589 621
Üleöö deposiit	0	646 257
	3 220 011	1 302 046

Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed

<i>(kroonides)</i>	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	2 266 285	2 502 935
Muud lühiajalised nõuded (lisa 3)	277 851	208 688
Ettemaksed teenuste eest	203 520	294 031
	2 747 656	3 005 654

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

<i>(kroonides)</i>	31.12.2010	31.12.2009
Haldusobjektidele antud krediit	138 687	16 659
Tarnijatele tasutud ettemaksed	9 950	8 113
Haldusobjektide tulevaste perioodide kulu	29 767	32 512
Maksude ettemaksed (lisa 9)	54 598	56 124
Muud nõuded	44 849	95 280
	277 851	208 688

Lisa 4. Varud

<i>(kroonides)</i>	31.12.2010	31.12.2009
Ostetud maa	2 660 640	2 994 074
Teostatud ettevalmistustööd	460 547	460 436
Arvestatud intress	474 414	474 414
Hoonestatava maa maamaks	20 819	17 477
Ehitustööd	0	1 192 001
	3 616 420	5 138 402

Varud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses. Varusid ei ole üles ega alla hinnatud.

Juhatuses liige



Lisa 5. Materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteering
(kroonides)

	Ehitised	Masinad, seadmed ja muu põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	KOKKU
Soetusmaksumus	5 884 961	2 361 504	2 437 889	10 684 354
31.12.2009				
Soetused	0	951 678	0	951 678
Müüdid	0	-352 856	0	-352 856
Soetusmaksumus	5 884 961	2 960 326	2 437 889	11 283 176
31.12.2010				
Akumuleeritud kulum	-507 780	-1 279 479	0	-1 787 259
31.12.2009				
Aruandeperioodil amortisatsioonikulu	-117 699	-191 281	0	-308 980
Akumuleeritud kulum	-625 479	-1 470 760	0	-2 096 239
31.12.2010				
Jääkmaksumus 31.12.2009	5 377 181	1 082 025	2 437 889	8 897 095
Jääkmaksumus 31.12.2010	5 259 482	1 489 566	2 437 889	9 186 937

Kinnisvarainvesteering

Jääkmaksumus 31.12.2009 180 000 krooni

Jääkmaksumus 31.12.2010 180 000 krooni

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maa Audru vallas.

Lisa 6. Lühiajalised laenukohustused
(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Lühiajalised laenud (lisa 10)	0	711 730
Kapitalirendi tagasimaksed järgmisel perioodil (lisa 11)	175 436	123 545
Pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil (lisa 10)	359 252	482 641
	534 688	1 317 916

Lisa 7. Võlad ja ettemaksed
(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	1 213 935	1 078 052
Võlad töötajatele	1 170 553	998 867
Maksuvõlad (lisa 9)	598 350	381 018
Muud võlad	1 228 764	824 867
Saadud ettemaksed	93 236	79 394
	4 304 838	3 362 198

Lisa 8. Maksuvõlad
(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	54 598	173 729	56 124	28 981
Üksikisiku tulumaks	0	105 624	0	71 500
Sotsiaalmaks	0	196 560	0	137 957
Ettevõtte tulumaks	0	10 108	0	16 766
Töötuskindlustusmaks	0	25 260	0	17 520
Kohustuslik kogumispensioni makse	0	6 068	0	0
Maksuvõlg Lätis	0	33 323	0	35 502
Maksuvõlg Leedus	0	47 678	0	72 792
	54 598	598 350	56 124	381 018

Lisa 9. Pikaajalised kohustused
(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Kapitalirendi kohustused (lisa 11)	670 658	389 506
Pikaajalised pangalaenud (lisa 10)	1 373 187	1 880 625
	2 043 845	2 270 131



Lisa 10. Pangalaenude maksegraafikud

(kroonides)

Leping nr	1 aasta (lisa 6)	2-5 aastat (lisa 9)	Kokku	Intressimäär	Alus- valuuta	Kohustuse lõppemine
AS Swedbank Leping nr 05-091317-JI-1	359 252	1 373 187	1 732 439	3,5%+6kuu EURIBOR	EUR	13.05.15
	359 252	1 373 187	1 732 439			

Ühe pangalaenu tagatiseks on Tallinnas asuv konto, mille bilansiline jääkväärtus on 4 258 813 krooni.

Lisa 11. Kapitalirent

(kroonides)

	2011 (lisa 6)	2-5 aastat (lisa 9)	Kokku	Intressimäär	Tasumise tähtaeg	Alus- valuuta
Nordea Finance Estonia, leping 20115174	74 259	306 664	380 923	2,9%+6kuu EURIBOR	2015	EUR
Sampo Pank AS, leping 261201KE	43 592	139 845	183 437	1%+6kuu EURIBOR	2011	EEK
Swedbank AS, leping 01127587L	57 585	224 149	281 734	3,65%+6kuu EURIBOR	2015	EUR
	175 436	670 658	846 094			

Lisa 12. Kasutusrendile võetud vara

(kroonides)

	2010	2009
Makstud kasutusrendimakseid (sõiduauto) aruandeaasta jooksul	351 679	379 502
Makstud kontorirenti	134 745	167 458
Kokku	486 424	546 960
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mitte- katkestavatest rendilepingutest	31.12.2010	31.12.2009
sh kuni 1 aasta	201 439	284 498
2-5 aastat	296 368	672 665



Lisa 13. Müügitulu tegevusalade lõikes ja geograafiline jaotus (kroonides)

Tegevusala	31.12.2010	31.12.2009	EMTAK
Hindamine, konsultatsioon	10 578 512	7 047 674	68311
Vahendus, konsultatsioon	4 518 700	2 947 392	68311
Maamõõtmine	381 711	421 162	68311
Haldusteenus	3 153 314	2 813 519	68321
	18 632 237	13 229 747	

Tegevustulu teeniti 78% Eestis, 10% Leedus, 12% Lätis (2009. aastal teeniti tegevustulu Eestis 88%, Leedus 5 % ja Lätis 7%).

Lisa 14. Kaubakulu

(kroonides)	31.12.2010	31.12.2009
Allhankekorras ostutööd ja teenused	2 447 475	1 973 171
	2 447 475	1 973 171

Lisa 15. Tegevuskulu

(kroonides)	31.12.2010	31.12.2009
Reklaam	599 056	581 504
Autokulud	765 457	864 219
Bürookulu	1 928 800	1 417 268
IT kulu ja sidekulu	277 769	200 980
	3 571 082	3 063 971

Lisa 16. Tööjõukulu

(kroonides)	31.12.2010	31.12.2009
Palgakulu	7 695 082	5 461 512
Sotsiaalmaks ja töötuskindlustus	2 537 090	1 809 541
	10 232 172	7 271 053
Töötajate arv	35	35

Lisa 17. Finantstulu/-kulu

(kroonides)	31.12.2010	31.12.2009
Intressitulu	53 093	75 452
Intressikulu	-205 661	-325 886
	-152 568	-250 434



Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	ost	müük	ost	müük
Hammer Grupp OÜ	271 485	0	71 768	0

	31.12.2010	31.12.2009
Brevis Invest OÜ – tähtajatu laen,	570 000	570 000
intress 4%, alusvaluuta EEK		

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

Juhatusel liige



Lisa 19. Emaettevõtte bilanss, kasumiaruanne, rahavood ja omakapital**BILANSS***(kroonides)***31.12.2010 31.12.2009****VARAD****Käibevara**

Raha 1 435 109 226 152

Nõuded ostjate vastu 1 484 996 1 733 639

Muud lühiajalised nõuded 24 191 3 797

Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud 24 459 34 418

Käibevara kokku 2 968 755 1 998 006**Põhivara**

Tütarettevõtete osad 732 500 732 500

Materiaalne põhivara 6 044 506 5 745 777

Põhivara kokku 6 777 006 6 478 277**VARAD KOKKU 9 745 761 8 476 283****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL****KOHUSTUSED****Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused 534 687 1 176 879

Võlad ja ettemaksed 2 807 532 2 219 261

Lühiajalised kohustused kokku 3 342 219 3 396 140**Pikaajalised kohustused**

Pikaajalised laenukohustused 2 043 845 2 121 944

Pikaajalised kohustused kokku 2 043 845 2 121 944**KOHUSTUSED KOKKU 5 386 064 5 518 084****OMAKAPITAL**

Osakapital 660 000 660 000

Ülekurs 641 000 641 000

Kohustuslik reservkapital 66 000 66 000

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) 1 111 199 878 489

Aruandeaasta kasum 1 881 498 712 710

Omakapital kokku 4 359 697 2 958 199**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU 9 745 761 8 476 283**

KASUMIARUANNE

Skeem 1

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Äritulud		
Müügitulu	13 402 415	8 841 493
Muud äritulud	0	21 477
Äritulud kokku	13 402 415	8 862 970
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	1 189 939	1 068 304
Muud tegevuskulud	2 253 289	1 697 453
Tööjõu kulud	7 553 503	4 935 138
sh töötasu	5 698 004	3 717 302
sotsiaalmaksud	1 855 499	1 217 836
Põhivara kulum ja väärtuse langus	234 113	208 812
Muud ärikulud	149 301	43 886
Ärikulud kokku	11 380 145	7 953 593
Ärikasum	2 022 270	909 377
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud tütarettevõtete osadelt	96 000	84 450
Intressitulu/-kulud	-141 704	-213 441
Muud finantstulud/-kulud	7 011	12 071
Kokku finantstulud ja -kulud	-38 693	-116 920
Kasum majandustegevusest	1 983 577	792 457
Tulumaks	102 079	79 747
Aruandeaasta kasum	1 881 498	712 710



RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	2 022 270	909 377
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	234 113	208 812
Kasum (kahjum) põhivara müügist	108 535	0
Äritegevusega seotud nõuete muutus	238 207	-282 594
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	1 109 756	619 661
Makstud ettevõtte tulumaks	-95 699	-79 747
Kokku rahavood äritegevusest	3 617 182	1 375 509
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-885 698	-599 495
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	244 321	0
Antud laenude tagasimaksed	0	70 500
Saadud intressid	10 887	14 283
Saadud dividendid	96 000	84 450
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-534 490	-430 262
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	332 961
Saadud laenude tagasimaksed	-1 053 330	-769 875
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-218 825	-99 606
Makstud dividendid	-456 000	-384 450
Makstud intressid	-145 580	-215 653
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 873 735	-1 136 623
RAHAVOOD KOKKU	1 208 957	-191 376
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	226 152	417 528
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 208 957	-191 376
Raha ja raha ekvivalendid perioodide lõpus	1 435 109	226 152



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osa- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2008	660 000	641 000	66 000	1 262 939	2 629 939
Dividendideks				-384 450	-384 450
Aruandeaasta kasum	0	0	0	712 710	712 710
Saldo 31.12.2009	660 000	641 000	66 000	1 591 199	2 958 199
Dividendideks				-480 000	-480 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	1 881 498	1 881 498
Saldo 31.12.2010	660 000	641 000	66 000	2 992 697	4 359 697

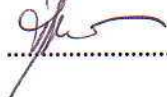
Korrigeeritud omakapitali aruanne				31.12.2010	31.12.2009
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital				4 359 697	2 958 199
Tütarettevõtete bilansiline väärtus	emaettevõtte konsolideerimata bilansis			-732 500	-732 500
Tütarettevõtete bilansiline väärtus	arvestatuna	kapitaliosaluse		5 760 886	6 581 863
meetodil				9 388 083	8 807 562



JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2010. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

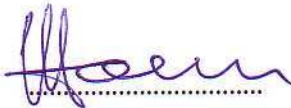
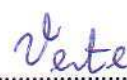
OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn juhatus on koostanud 2010. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus

Tambet Tiits	juhatuse esimees		29.06. 2011
Aivar Roosik	juhatuse liige		29.06. 2011
Peeter Prisk	juhatuse liige		29.06. 2011

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja osanike üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu

Aivar Tomson	nõukogu esimees		29.06. 2011
Dag Kivila	nõukogu liige		29.06. 2011
Jaanus Verte	nõukogu liige		29.06. 2011
Margit Sooniste	nõukogu liige		29.06. 2011

Juhatus liige 

Kinnisvaraekspert OÜ
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum
seisuga 01.01.2010.a.

6 968 785 krooni

Aruandeaasta kasum
mis suunatakse:

1 060 440 krooni

- eelmiste perioodide kasumisse

1 060 440 krooni

Eelmiste perioodide jaotamata kasum pärast
kasumi jaotamise ettepanekud

8 029 225 krooni

Kinnisvaraekspert OÜ

2010.a majandusaasta müügitulu EMTAK koodide järgi

Nimetus	EMTAK kood	Müügitulu (krooni)
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	15 478 923
Hoonete ja üürimajade haldus	68321	3 153 314
Kokku		18 632 237

OÜ Kinnisvaraekspert osanike nimekiri seisuga 28. juuni 2011.a.

Osanik	Isiku/registri/kood	Asukoht	Osa nimiväärtus(krooni)
1 Aivar Roosik	35901190255	Harjumaa	165 000
2 Tambet Tiits	35611010385	Tallinn	165 000
3 Aivar Tomson	36501150217	Harjumaa, Valingu	165 000
4 Peeter Prisk	36704072752	Pärnu	44 000
5 Dag Kivila	36408214237	Pärnu	44 000
6 Jaanus Verte	36009084212	Pärnu	44 000
7 Andres Sooniste	36606072737	Pärnu	25 200
8 Margit Sooniste	46808212746	Pärnu	7 800
			660 000

Aruande elektroonilised kinnitused

Osaühing Kinnisvaraekspert Tallinn (registrikood: 10708639) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Aive-Riin Tiis	Sisestaja	30.06.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	13402415	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaanus Verte	36009084212	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	44000 EEK
Peeter Prisk	36704072752	Eesti	44000 EEK
Dag Kivila	36408214237	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	44000 EEK
Aivar Roosik	35901190255	Eesti	165000 EEK
Andres Sooniste	36606072737	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	25200 EEK
Aivar Tomson	36501150217	Eesti	165000 EEK
Margit Sooniste	46808212746	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	7800 EEK
Tambet Tiits	35611010385	Tallinn, Harju maakond, Eesti	165000 EEK

Sidevahendid

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