

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Prisma Kinnisvarade Aktsiaselts

registrikood: 10162011

tänavatalu nimi, Männituka 15
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Saku alevik

vald: Saku vald

postisihthumber:

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5029244

faks: +372 6616136

e-posti aadress: kontakt@prisma.ee

veebilehe aadress: www.prisma.ee

Sisukord

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	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Varud	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	16
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Prisma Kinnisvarade AS majandusaastaruanne on koostatud osaühingu juhatause poolt. Kõik aruanded on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi seadusandlusest ja heast raamatupidamistavast.

1. Peamisteks tegevusvaldkondadeks 2010 aastal olid hindamine, arendus, kinnisvara müük ja ostu-müügitehingute vahendus.
2. 2010. aastal töötas ettevõttes osalise tööajaga üks töötaja, kellele arvestati töötasu 35575.- krooni, juhatause liikmetele Annes Kabelile ja Tiit Vahenõmmele töötasu ei makstud.
3. 2010 aastaaruande koostamise ajal ei toimunud sündmusi millised võiksid oluliselt mõjutada järgnevate aastate majandustulemusi.
4. 2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eesti langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. 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.
5. Kinnisvara turgu mõjutab perioodi tsüklilisus küllalt vähe, kuid vaiksemat perioodi võib täheldada kevad-talvisel perioodil.
6. Raamatupidamiskohuslase tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna ja sotsiaalseid mõjusid.
7. Valuutakursside muutused 2010 aasta tulemust ei mõjutanud. Laenude marginaalide aluseks oleva euribori tõus üle 5 % mõjub kinnisvaraturule negatiivselt. Hetkel on euribor langenud ja loodame selle positiivsele mõjule kinnisvaraturul.
8. Omakapital oli 2010 a lõpus positiivne summas 4 902 298 krooni.

Käibekapital oli 2010 lõpul 4 666 885 krooni ja 2009 lõpul 7 021 625 krooni, mis on majandustegevuseks piisav (käibekapital = käibevara-lühiajalised kohustused)

Võlakordaja, mis näitab, mitu % ettevõtte varadest on finantseeritud võõrkapitaliga oli 2010 lõpul 36% ja 2009 lõpul 35%, (võlakordaja=koguvõlgnevus/koguvara).

Maksevõime tase=käibevarade suhe lühiajalistesse kohustustesse on 3,52

Vahetu maksevalmiduse kordaja= raha suhe lühiajalistesse kohustustesse on 0,79

Soliidsuskordaja=omakapitali suhe varade kogumahusse on 0,56

Müügirentaablus=ärikasumi suhe müügitulusse on -796%

Rentaablus=puhaskasumi suhe tulude kogusummasse on -811,61%

Ettevõtte varade kogumahust moodustasid aruandeaasta lõpul käibevarad 74,70% ja põhivarad 25,30%. Kõigist kohustustest moodustasi lühiajalised kohustused 48,45% ja pikajalised kohustused 51,55%.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	14 636	5 498 759	2
Nõuded ja ettemaksed	0	61 291	3
Varud	6 505 640	3 255 640	6
Kokku käibevara	6 520 276	8 815 690	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 000 000	1 000 000	5
Kinnisvarainvesteeringud	283 737	303 649	7
Materiaalne põhivara	923 463	1 025 767	8
Kokku põhivara	2 207 200	2 329 416	
Kokku varad	8 727 476	11 145 106	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	529 796	378 983	10
Võlad ja ettemaksed	1 323 595	1 415 082	11
Kokku lühiajalised kohustused	1 853 391	1 794 065	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 971 787	2 085 596	
Kokku pikaajalised kohustused	1 971 787	2 085 596	
Kokku kohustused	3 825 178	3 879 661	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 005 000	1 005 000	
Ülekurss	5 953	5 953	
Kohustuslik reservkapital	100 500	100 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 153 992	10 774 850	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 363 147	-4 620 858	
Kokku omakapital	4 902 298	7 265 445	
Kokku kohustused ja omakapital	8 727 476	11 145 106	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	291 168	15 169 190	13
Muud äritulud	0	63 580	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-233 425	-14 279 674	15
Mitmesugused tegevuskulud	-186 897	-327 343	
Tööjõukulud	-52 271	-45 860	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-122 216	-286 424	8
Muud ärikulud	-2 014 666	-4 358 612	17
Ärikasum (-kahjum)	-2 318 307	-4 065 143	
Finantstulud ja -kulud	-44 840	-555 715	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 363 147	-4 620 858	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 363 147	-4 620 858	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 318 307	-4 065 143	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	122 216	286 424	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	22 089	
Kokku korrigeerimised	122 216	308 513	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	61 291	1 429 241	
Varude muutus	-3 250 000	13 470 565	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	59 326	-9 154 355	
Laekunud intressid	14	1 096	
Makstud intressid	-44 854	-556 811	
Kokku rahavood äritegevusest	-5 370 314	1 433 106	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	109 167	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 000 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	1 900 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	1 009 167	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 150 282	
Saadud laenude tagasimaksed	-113 809	-22 158	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-113 809	1 128 124	
Kokku rahavood	-5 484 123	3 570 397	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 498 759	1 928 362	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 484 123	3 570 397	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 636	5 498 759	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	1 005 000	5 953	100 500	10 774 850	11 886 303
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-4 620 858	-4 620 858
31.12.2009	1 005 000	5 953	100 500	6 153 992	7 265 445
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-2 363 147	-2 363 147
31.12.2010	1 005 000	5 953	100 500	3 790 845	4 902 298

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Prisma Kinnisvarade AS 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga kursi alusel. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate EestiPanga valuutakursside alusel. Tehingutest saadud netokasum või -kahjum kajastatakse tulude ja kulude aruandes netosummas periooditulu või -kuluna.

Finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud 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, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus 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 tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid. Investeeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata ja selliste varadega seotud tuletisinstrumentid kajastatakse soetusmaksumuses.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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

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

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Kinnisvarainvesteeringutel rakendatakse amortisatsioonimäära 5% aastas juhul kui objekti realiseerimisaeg on pikem kui 1 aasta.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Põhivara arvelevõtmise alampiiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Hooned	20
Masinad ja seadmed	5
Arvutid	4
Muu materiaalne põhivara	5

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik:

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalsed 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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

Tulud

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

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

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

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	0	5 314 992
Arvelduskontod	14 636	183 767
Kokku raha	14 636	5 498 759

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu		2 082	
Ostjatelt laekumata arved		2 082	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		59 209	4
Intressinõuded			
Kokku Nõuded ja ettemaksed		61 291	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 486	18 714	
Üksikisiku tulumaks	280		140
Sotsiaalmaks	2 872		990
Töötuskindlustusmaksed	252		126
Maamaks			4 812
Ettemaksukonto jääk		40 495	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 890	59 209	6 068

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	1 000 000	1 000 000
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 000 000	1 000 000

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	655 640	2 655 640
Ettemaksed varude eest	5 850 000	600 000
Kokku varud	6 505 640	3 255 640

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
01.01.2009		
Soetusmaksumus	398 231	398 231
Akumuleeritud kulum	-79 648	-79 648
Jääkmaksumus	318 583	318 583
Amortisatsioonikulu	-14 934	-14 934
31.12.2009		
Soetusmaksumus	398 231	398 231
Akumuleeritud kulum	-94 582	-94 582
Jääkmaksumus	303 649	303 649
Amortisatsioonikulu	-19 912	-19 912
31.12.2010		
Soetusmaksumus	398 231	398 231
Akumuleeritud kulum	-114 494	-114 494
Jääkmaksumus	283 737	283 737

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	97 070	78 656
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	56 489	41 132

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2008					
Soetusmaksumus	1 277 927	707 162	707 162	732 199	2 717 288
Akumuleeritud kulum	-255 569	-486 336	-486 336	-546 870	-1 288 775
Jääkmaksumus	1 022 358	220 826	220 826	185 329	1 428 513
Amortisatsioonikulu	-63 894	-89 568	-89 568	-118 026	-271 488
Müügid		-131 258	-131 258		-131 258
31.12.2009					
Soetusmaksumus	1 277 927			453 413	1 731 340
Akumuleeritud kulum	-319 463			-386 110	-705 573
Jääkmaksumus	958 464	0	0	67 303	1 025 767
Amortisatsioonikulu	-63 896			-38 408	-102 304
31.12.2010					
Soetusmaksumus	1 277 927			453 413	1 731 340
Akumuleeritud kulum	-383 359			-424 518	-807 877
Jääkmaksumus	894 568			28 895	923 463

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2010	2009
Masinad ja seadmed		109 167
Transpordivahendid		109 167
Kokku		109 167

Lisa 9 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	32 857	48 552
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	19 986	32 857
1-5 aasta jooksul	0	52 843

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Prisma Varahindajad OÜ	46 950	46 950			EEK	
Juhendaja OÜ	125 000	125 000			EEK	
Laen Artur Laastilt	95 500	95 500			EEK	
Laen Annes Kabelilt	46 823	46 823			EEK	
Laen Tiit Vahenõmmelt	91 000	91 000			EEK	
Lühiajalised laenud kokku	405 273	405 273				
Pikaajalised laenud						
Harju Maavalitsus	906 775	31 915	108 680	766 180	EEK	
Swedbank	1 189 535	92 608	1 096 927		EUR	02.10.2012
Pikaajalised laenud kokku	2 096 310	124 523	1 205 607	766 180		
Laenukohustused kokku	2 501 583	529 796	1 205 607	766 180		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Prisma Varahindajad OÜ	47 800	47 800				
Juhendaja OÜ	125 000	125 000				
Laen Artur Laastilt	95 500	95 500				
Lühiajalised laenud kokku	268 300	268 300				
Pikaajalised laenud						
Harju Maavalitsus	917 801	21 740	108 700	787 361		
Swedbank	1 278 478	88 943	1 189 535			
Pikaajalised laenud kokku	2 196 279	110 683	1 298 235	787 361		
Laenukohustused kokku	2 464 579	378 983	1 298 235	787 361		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	1 178 305	1 178 305
31.12.2009	1 262 113	1 262 113

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 522	145 552	
Võlad töövõtjatele	2 180	3 000	
Maksuvõlad	5 890	6 068	4
Muud võlad	1 296 003	1 260 462	
Dividendivõlad	994 950	994 950	
Maksude viitvõlad	266 205	265 512	
Võlg aruandvale isikule	34 848	0	
Maksude viitvõlad			
Kokku võlad ja ettemaksed	1 323 595	1 415 082	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	5 790 845	6 153 992
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 539 339	1 635 871
Kokku tingimuslikud kohustused	7 330 184	7 789 863

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	291 168	15 169 190
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	291 168	15 169 190
Kokku müügitulu	291 168	15 169 190
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara ost ja müük	0	14 605 058
Kinnisvarabüroode tegevus	194 098	485 476
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	97 070	78 656
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel		
Kokku müügitulu	291 168	15 169 190

Lisa 14 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Muud		63 580
Kokku muud äritulud		63 580

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Tooraine ja materjal	13 203	51 473
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	156 915
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	13 694 882
Müügi eesmärgil ostetud teenused	220 222	353 309
Energia	0	20 532
Elektrienergia	0	20 532
Üür ja rent	0	2 563
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	233 425	14 279 674

Lisa 16 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	35 575	23 189
Sotsiaalmaksud	16 199	22 349
Töötuskindlustus	497	322
Kokku tööjõukulud	52 271	45 860
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 17 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	22 089
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	4 250 000
Kahjum valuutakursi muutustest	759	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	568	27 962
Kajum võlaõiguliku lepingu lõpetamisest	2 000 000	0
Muud	13 339	58 561
Kokku muud ärikulud	2 014 666	4 358 612

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	14	1 096
Intressitulu hoiustelt	14	1 096
Intressikulud	-44 854	-556 811
Intressikulu laenudelt	-44 854	-556 811
Kokku finantstulud ja -kulud	-44 840	-555 715

Lisa 19 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 850 000	440 121	600 000	268 300

	2010	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	205 110	3 930

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

* Aktsiaseltsi tegevjuht, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Juhatuse liikmetele ei ole 2010.aastal tasusid makstud.

25.02.2010 sõlmiti kokkulepe Prisma Kinnisvarade AS ja Siim Kabeli (olulise osalusega eraisikust omaniku lähedane pereliige) vahel Rutikvere mõisa kinnistu võlaõigusliku lepingu lõpetamiseks, mille tulemusena Prisma Kinnisvarade AS loobus Rutikvere mõisa ostmisest. See otsuse tõi ettevõttele kahju 2 miljonit krooni, kuid mõisa ostmise oleks tekitanud Prisma Kinnisvaradele veelgi suuremaid kohustusi ning seega otsustati ostust loobuda.

Aruande digitaalallkirjad

Prisma Kinnisvarade Aktsiaselts (registrikood: 10162011) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT VAHENÖMM	Juhatuse liige	05.07.2011
ANNES KABEL	Juhatuse liige	05.07.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Prisma Kinnisvarade AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Prisma Kinnisvarade AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne 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 arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte aruandes on kajastatud summas 5 250 000 krooni nõudena seotud osapoolle vastu, mis moodustab olulise osa varade kogumahust. Ettevõtte poolt meile esitatud tõendumaterjal ei taganud meile piisavat kindlustunnet nimetatud ettemaksu õigsuse osas.

Ettevõtte kahjumist 2 000 000 krooni moodustab kinnistu müügilepingu lõpetamine. Ettevõtte poolt meile esitatud tõendusmaterjal ei taganud meile piisavat kindlustunnet nimetatud summa kahjumisse kandmise põhjendatuse kohta.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Prisma Kinnisvarade AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga

Marika Tani
442
KRM Audit OÜ
172
Tallinn
Eesti Vabariik
08.07.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Prisma Kinnisvarade Aktsiaselts (registrikood: 10162011) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARIKA TANI	Vandeaudiitor	08.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 153 992
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 363 147
Kokku	3 790 845

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	194098	66.66%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	97070	33.34%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6601297
Telefon	+372 6616135
Faks	+372 6616136
Mobiiltelefon	+372 5029244
E-posti aadress	kontakt@prisma.ee