

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ

registrikood: 11276751

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10117

telefon: +372 6060077

faks: +372 6103901

e-posti aadress: alis.moll@eri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Ettemaksed	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Materiaalne põhivara	15
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Osakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 15 Turustuskulud	18
Lisa 16 Üldhalduskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Muud äritulud	19
Lisa 19 Muud ärikulud	19
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 21 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

Ettevõtte peamiseks tegevuseks on ettevõttele kuuluva kinnisvara haldus ja rendile andmine.

Aruandeperioodil investeringuid ei tehtud.

Peamised finantsnäitajad ja suhtarvud:

Näitaja	2010	2009	Valem
Müügitulu	1 103 769	1 208 668	
Puhaskasum	416 474	215 381	
Käibe kasv (%)	-8,68	-42,01	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Brutokasumi määr (%)	82,25	81,95	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Kasumikasv (%)	93,37	-112,62	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Puhasrentaabilus (%)	37,73	17,82	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,06	0,21	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
ROA	3,32	1,70	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE	85,67	-19,05	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2010 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2011 vahel.

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

Juhatus hinnangul on ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2010. a raamatupidamise aastaaruande, lehekülgedel 4 kuni 20, koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30. juunil 2011. a.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 348	68 298	2
Nõuded ja ettemaksed	32 664	64 824	3, 21, 4, 5, 6
Kokku käibevara	40 012	133 122	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 474 372	12 474 372	7, 8
Materiaalne põhivara	19 524	48 948	9
Kokku põhivara	12 493 896	12 523 320	
Kokku varad	12 533 908	12 656 442	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	553 223	456 105	10, 21
Võlad ja ettemaksed	115 758	184 366	11, 5
Kokku lühiajalised kohustused	668 981	640 471	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	11 378 784	13 146 302	10, 21
Kokku pikaajalised kohustused	11 378 784	13 146 302	
Kokku kohustused	12 047 765	13 786 773	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	60 000	60 000	12
Kohustuslik reservkapital	6 000	6 000	
Muud reservid	1 200 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 196 331	-1 411 712	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 474	215 381	
Kokku omakapital	486 143	-1 130 331	
Kokku kohustused ja omakapital	12 533 908	12 656 442	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	1 103 769	1 208 668	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-195 934	-240 232	14, 17
Brutokasum (-kahjum)	907 835	968 436	
Turustuskulud	0	-15 682	15
Üldhalduskulud	-233 041	-240 719	16, 17
Muud äritulud	71 999	14 083	18
Muud ärikulud	-4 232	-3 254	19
Ärikasum (-kahjum)	742 561	722 864	
Finantstulud ja -kulud	-326 087	-507 483	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	416 474	215 381	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 474	215 381	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	1 360 247	1 430 720	
Muud äritegevuse tulude laekumised	0	257	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-372 731	-385 571	
Väljamaksed töötajatele	-2 493	-111 580	
Laekunud intressid	7	50	20
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 925	0	
Muud rahavood äritegevusest	-246 551	-147 855	
Kokku rahavood äritegevusest	736 554	786 021	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	1 286	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	1 286	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	256 558	884 650	10
Saadud laenude tagasimaksed	-727 968	-1 071 360	10
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-27 847	10
Makstud intressid	-326 094	-507 502	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-797 504	-722 059	
Kokku rahavood	-60 950	65 248	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	68 298	3 050	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-60 950	65 248	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 348	68 298	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	60 000	6 000	0	-1 411 712	-1 345 712
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				215 381	215 381
31.12.2009	60 000	6 000	0	-1 196 331	-1 130 331
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				416 474	416 474
Muutused muudest omanike sissemaksetest			1 200 000		1 200 000
31.12.2010	60 000	6 000	1 200 000	-779 857	486 143

Eesmärgiga viia ettevõtte omakapital vastavusse äriseadustiku § 136 konverteeriti 01.07.2010 vastu võetud osanike otsusega omanike poolt antud pikaajalised laenud summas 1,2 MEEK muuks reservkapitaliks.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Kasumiaruanne on esitatud skeem 2 alusel ja rahakäibe aruanne otsesel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Bilansis raha kirjel ja rahakäibe aruandes kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus. Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus Eesti kroonides.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas toimunud tehingute ning välisvaluutas fikseeritud varade, kohustuste ning omakapitali kirjade kajastamisel kasutatakse järgmisi arvestuspõhimõtteid:

1. kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Eesti Panga kursi alusel;
2. tulude, kulude ja raha käivate kajastamisel lähtutakse väärtuspäeva meetodist.

Valuutakursi ümberarvestusest tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“ sõltuvalt sellest, kas ettevõtte teenis ümberhindlusest rohkem tulu või kulu.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksed eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivatele või ta annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maad, hooned), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse muude äritulude- või -kulude real. Õiglase väärtuse

meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eraldiseisvatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu inventar	3

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel „müügiootel põhivaraks“. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Juhul kui rendileandja on arvel välja toonud intresside suuruse, kajastatakse kasutusrent kahe reana: rendikulu ja intressikuluna.

Ettevõtte ku rendileandja

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel

perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Maksustamine

Töötasult arvestatud maksud kajastatakse tekkepõhiselt maksuvõlgadena sõltumata sellest, kas töötasu on aruande seisuga välja makstud või mitte, ehk kas maksu tasumise kohustus on kindel või mitte.

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.

Seotud osapooled

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- 1) emaettevõtet ja ettevõtte teisi omanikke;
- 2) teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- 3) ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 4) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta tegev- ja kõrgema juhtkonna poolt ettevõtte nimel kolmandatelt isikutelt ostetud teenuseid ja kaupsid.

Tulud

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse perioodiliselt kasumiaruandes real „Müügitulu“. Rentnikele vahendatavad kommunaalteenuseid kajastatakse kasumiaruandes samas summas nii tulu kui kuluna.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel.

Kulud

Kulud kajastatamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud kasumiaruandes nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse kasumiaruandes nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises mingi pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real „Tulevaste perioodide kulud“ ja kantakse kulusse võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetset mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real „Tulevaste perioodide kulud“ ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	7 348	68 298
Kokku raha	7 348	68 298

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	28 770	63 045	4, 21
Ostjatelt laekumata arved	65 434	99 709	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-36 664	-36 664	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 891	0	5
Muud nõuded	890	0	
Muud lühiajalised nõuded	890	0	
Ettemaksed	1 113	1 779	6
Kokku Nõuded ja ettemaksed	32 664	64 824	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	65 434	99 709	3
Kolmandatelt isikutelt laekumata arved	53 067	54 706	
Konsolideerimisgrupi ettevõtetelt laekumata arved	12 367	45 003	21
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-36 664	-36 664	
Kokku nõuded ostjate vastu	28 770	63 045	
	2010	2009	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-36 664	-36 664	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-36 664	-36 664	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		822		0
Käibemaks		17 022		72 231
Üksikisiku tulumaks		0		945
Erisoodustuse tulumaks		0		788
Sotsiaalmaks		0		1 485
Töötuskindlustusmaksed		0		63
Maamaks		0		188
Intress		0		1 981
Ettemaksukonto jääk	1 891		0	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 891	17 844	0	77 681

Lisa 6 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Tulevaste perioodide kulud	1 113	1 113			
Kokku ettemaksed	1 113	1 113			3

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Tulevaste perioodide kulud	1 779	1 779			
Kokku ettemaksed	1 779	1 779			3

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
01.01.2009		8 388 605
Ümberklassifitseerimised		4 085 767
31.12.2009		12 474 372
31.12.2010		12 474 372
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	933 284	1 006 890
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	228 219	618 766

Lisa 8 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2010	2009	Lisa nr
Kasutusrenditulu	933 284	1 006 890	7, 14
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
12 kuu jooksul	825 825	825 825	
1-5 aasta jooksul	814 800	1 629 600	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	12 474 372	12 474 372	7
Kokku	12 474 372	12 474 372	

Aruandekohustuslane kui rentnik			
	2010	2009	Lisa nr
Kasutusrendikulu	0	12 683	

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ-l oli kasutusrendile võetud arvutustehnika. Kasutusrendileping oli sõlmitud ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ emaeetevõtte poolt ühiselt kõigi konsolideerimisgrupi ettevõtete jaoks. Seoses ettevõtte äritegevuse ümberstruktureerimisega anti 2009. aastal kõik kasutusrendile võetud seadmed ja kohustused üle teistele kontserni ettevõtetele.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	4 169 150	110 383	4 279 533
Akumuleeritud kulum	-62 537	-29 116	-91 653
Jääkmaksumus	4 106 613	81 267	4 187 880
Amortisatsioonikulu	-20 846	-31 033	-51 879
Müügid		-1 286	-1 286
Ümberklassifitseerimised	-4 085 767		-4 085 767
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-4 085 767		-4 085 767
31.12.2009			
Soetusmaksumus	0	103 952	103 952
Akumuleeritud kulum	0	-55 004	-55 004
Jääkmaksumus	0	48 948	48 948
Amortisatsioonikulu	0	-29 424	-29 424
31.12.2010			
Soetusmaksumus	0	103 952	103 952
Akumuleeritud kulum	0	-84 428	-84 428
Jääkmaksumus	0	19 524	19 524

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2010	2009
Muu materiaalne põhivara	0	1 286
Kokku	0	1 286

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Konslideerimisgrupi ettevõtelt saadud laenud / 5% / 20.05.2011 / EEK	30 000	30 000			21
Muudelt seotud isikutelt saadud laenud / 5% / 20.05.2011 / EEK	15 000	15 000			21
Lühiajalised laenud kokku	45 000	45 000			
Pikaajalised laenud					
Pangalaen / 6 kuu LIBOR + 3% / 01.04.2022 / EUR	7 798 349	508 223	2 339 904	4 950 222	
Konsolideerimisgrupi ettevõtelt saadud laenud	2 827 300			2 827 300	21
Muudelt seotud isikutelt saadud laenud	1 261 358			1 261 358	21
Pikaajalised laenud kokku	11 887 007	508 223	2 339 904	9 038 880	
Laenukohustused kokku	11 932 007	553 223	2 339 904	9 038 880	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Konslideerimisgrupi ettevõtelt saadud laenud	100	100			21
Lühiajalised laenud kokku	100	100			
Pikaajalised laenud					
Pangalaen / 6 kuu LIBOR + 3% / 01.04.2022 / EUR	8 331 107	456 005	2 149 949	5 725 153	
Konsolideerimisgrupi ettevõtelt saadud laenud	3 627 300	0	0	3 627 300	21
Muudelt seotud isikutelt saadud laenud	1 643 900	0	0	1 643 900	21
Pikaajalised laenud kokku	13 602 307	456 005	2 149 949	10 996 353	
Laenukohustused kokku	13 602 407	456 105	2 149 949	10 996 353	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	12 474 372	12 474 372
31.12.2009	12 474 372	12 474 372

Eesmärgiga viia ettevõtte omakapital vastavusse äriseadustiku § 136 konverteeriti 01.07.2010 vastu võetud osanike otsusega omanike poolt antud pikaajalised laenud summas 1,2 MEEK muuks reservkapitaliks, vähendades konsolideerimisgrupilt saadud laene 800 tuhande krooni võrra ja muudelt seotud isikutelt saadud laene 400 tuhande krooni võrra.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	57 014	67 385	
Maksuvõlad	17 844	77 681	5
Muud võlad	40 900	38 550	
Rentnikelt saadud tagatisrahad	40 900	38 550	
Saadud ettemaksed	0	750	
Kokku võlad ja ettemaksed	115 758	184 366	

Lisa 12 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	60 000	60 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus		
100 EEK		

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
	2010	2009	Lisa nr
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 103 769	1 208 668	
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 103 769	1 208 668	
Kokku müügitulu	1 103 769	1 208 668	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
	2010	2009	Lisa nr
Renditulu	933 284	1 006 890	7, 8
Kinnisvara vahendus	0	33 898	
Kinnisvara hindamine	0	12 072	
Rentnikele vahendatud teenused	170 485	155 808	
Kokku müügitulu	1 103 769	1 208 668	

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	164 160	155 808	
Alltöövõtutööd	2 350	16 358	
Transpordikulud	0	2 000	
Mitmesugused bürookulud	0	4 513	
Tööjõukulud	0	25 377	17
Amortisatsioonikulu	29 424	23 677	9
Litsentsitasud	0	12 499	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	195 934	240 232	

Lisa 15 Turustuskulud (kroonides)

	2010	2009
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	6 350
Reklaamikulu	0	9 332
Kokku turustuskulud	0	15 682

Lisa 16 Üldhalduskulud (kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Üür ja rent	0	11 699	
Energia	0	9 960	
Elektrienergia	0	5 867	
Soojusenergia	0	4 093	
Transpordikulud	0	1 000	
Mitmesugused bürookulud	227 800	140 384	
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 528	1 570	
Tööjõukulud	0	34 941	17
Amortisatsioonikulu	0	28 202	9
Muud	2 713	1 761	
Juhtimine, raamatupidamine, auditeerimine	0	11 202	
Kokku üldhalduskulud	233 041	240 719	

Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Palgakulu	0	45 182	
Sotsiaalmaksud	0	15 136	
Kokku tööjõukulud	0	60 318	14, 16
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1	

Lisa 18 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Tulusse kantud aegunud kohusutsed	71 999	0
Saadud tulu kontori koristamisest	0	14 083
Kokku muud äritulud	71 999	14 083

Lisa 19 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum valuutakursi muutustest	1 010	380
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 222	2 874
Kokku muud ärikulud	4 232	3 254

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	7	18
Intressitulu hoiustelt	7	18
Intressikulud	-326 094	-507 501
Intressikulu laenudelt	-326 094	-506 517
Muud intressikulud	0	-984
Kokku finantstulud ja -kulud	-326 087	-507 483

Lisa 21 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Realia Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Realia Group
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	2 857 300	0	3 627 400
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 367	0	45 003	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	1 276 358	0	1 643 900

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ (registrikood: 11276751) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALIS MÖLL	Juhatuse liige	12.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 196 331
Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 474
Kokku	-779 857
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-779 857
Kokku	-779 857

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 196 331
Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 474
Kokku	-779 857
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-779 857
Kokku	-779 857

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1103769	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ken Koort	38005020319	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
Osaühing REALIA GROUP	11608791	Tartu mnt 16, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6060077
Faks	+372 6103901
E-posti aadress	alis.moll@eri.ee