

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: ERI KINNISVARA OÜ

registrikood: 10476241

tänava nimi ja maja number: Tartu mnt 16

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 6060077

e-posti aadress: alis.moll@eri.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 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Ettemaksed	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Võlad tarnijatele	14
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 13 Muud võlad	15
Lisa 14 Osakapital	15
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 16 Müügitulu	16
Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 18 Turustuskulud	16
Lisa 19 Üldhalduskulud	17
Lisa 20 Kasutusrent	17
Lisa 21 Tööjõukulud	17
Lisa 22 Muud äritulud	17
Lisa 23 Sihtfinantseerimine	18
Lisa 24 Muud ärikulud	18
Lisa 25 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 26 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

ERI Kinnisvara on turul tegutsenud üle 15 aasta. Tänu sellele omab ta suurte kogemustega ja kompetentsusega meeskonda. 2009. aastast kuulub ettevõtte Realia Group koosseisu ja koos teiste grupi ettevõtetega ollakse kinnisvarasektori turuliidrid. Ettevõtte omab hindamislepinguid kõigi Eestis tegutsevate finantsasutustega.

Ettevõtte peamiseks tegevusvaldkondadeks on kinnisvara hindamine ja analüüside koostamine, mis moodustas 2011. aastal 45% (2010. aastal 47%) ettevõtte müügitulust. Teenust pakuti peamiselt Tallinnas, Harjumaal ning Tartus. 2012. aasta eesmärgiks on samades regioonides tegevusala turuosa säilitamine. Eesmärgi saavutamiseks keskendume jätkuvalt teenuse kvaliteedile ja usaldusväärsusele.

Lisategevusena pakutakse kinnisvaraobjektide maaklerteenust nii era- kui äri sektorile. Teenust osutatakse valdavalt vaid Tallinnas ja selle lähiümbruses. 2012. aastal jätkatakse samades piirkondades teenuse pakkumisega.

Ettevõtte 2011. aasta põhitegevusest tulenev kasum oli 8 223 eurot, kuid ettevõtte kandis erakorraliselt kulusse 15 500 euro eest ühinemise käigus tekkinud nõudeid.

Peamised aruandeaasta finantsnäitajad olid järgmised:

Näitaja	2011	2010	Valem
Müügitulu	243 175	290 020	
Puhaskasum	-7 277	-3 686	
Käibe kasv (%)	-16,2	5,5	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumikasv (%)	97,4	-95,3	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	25,1	20,2	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaabilus (%)	-3,0	-1,3	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Rahakäibe määr (%)	6,0	1,8	$\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,9	3,3	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
Äritegevuse rahakäibe suhtarv	0,5	0,2	$\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{lühiajalised kohustused}$
ROA	-11,7	-5,2	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE	-33,2	-12,6	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 563	13 765	2
Nõuded ja ettemaksed	44 280	55 951	3
Kokku käibevara	60 843	69 716	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	1 159	692	8
Kokku põhivara	1 159	692	
Kokku varad	62 002	70 408	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	31 399	21 101	10
Kokku lühiajalised kohustused	31 399	21 101	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 705	20 132	9
Kokku pikaajalised kohustused	8 705	20 132	
Kokku kohustused	40 104	41 233	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	802	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 363	29 503	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 277	-3 686	15
Kokku omakapital	21 898	29 175	
Kokku kohustused ja omakapital	62 002	70 408	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	243 175	290 020	16
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-182 105	-231 488	17
Brutokasum (-kahjum)	61 070	58 532	
Turustuskulud	-19 061	-11 270	18
Üldhalduskulud	-33 051	-49 143	19
Muud äritulud	1 927	128	22
Muud ärikulud	-22	-1 765	24
Ärikasum (kahjum)	10 863	-3 518	
Finantstulud ja -kulud	-18 140	-168	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 277	-3 686	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 277	-3 686	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	241 098	325 042	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-196 442	-318 053	
Väljamaksed töötajatele	-19 604	-16 884	
Makstud ettevõtte tulumaks	-2	-130	
Muud rahavood äritegevusest	-10 393	15 133	
Kokku rahavood äritegevusest	14 657	5 108	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-598	0	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	154	8
Antud laenud	-41 460	-18 049	
Antud laenude tagasimaksed	41 460	16 719	
Laekunud intressid	166	28	25
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-432	-1 148	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	2 301	9
Saadud laenude tagasimaksed	-11 427	-2 301	9
Makstud intressid	0	-135	25
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 427	-135	
Kokku rahavood	2 798	3 825	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 765	9 939	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 798	3 825	
Valuutakursside muutuste mõju	0	1	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 563	13 765	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	802	29 503	32 861
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-3 686	-3 686
31.12.2010	2 556	802	25 817	29 175
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-7 277	-7 277
Muutused reservides		-546	546	0
31.12.2011	2 556	256	19 086	21 898

Samaaegselt ettevõtte osakapitali eurodesse konverteerimisega viidi kohustuslik reservkapital vastavusse ettevõtte põhikirjaga.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ERI Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Bilansis raha kirjel ja rahakäibe aruandes kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediite kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

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 nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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 laekuv 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 rahakäivetele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

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 akumuliseeritud 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
IT seadmed	3
Muu inventar	3

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. 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, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetavale väärtusele.

Rendid

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

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. 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. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 õiglases väärtuses).

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.

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

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusikajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

Tegevuskulude sihtfinantseerimisel kajastatakse tulu sihtfinantseerimisest proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. Kasumiaruandes kajastatakse kompenseeritavat kulu ja saadud toetust mõlemat eraldi. Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud". Sihtfinantseerimisega seonduvad kulud kajastatakse kasumiaruandes analoogselt sihtfinantseerimiseta tehtud kulude kajastamisega.

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

Aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

- 1) emaettevõtet ja 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 ettevõtte juhtkonna poolt ettevõtte nimel kolmandatelt isikutelt ostetud teenuseid ja kaupsid.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kuni järgnevalt kirjeldatud tulu tekkimise hetkeni kajastatakse kliendilt laekunud raha ostjate poolt tehtud ettemaksetena.

Tulu kinnisvaraobjektide vahendusteenusest (ost-müük, üür ja arendusprojektide müügi korraldus) kajastatakse hetkel, mil ettevõtte tekib lepingujärgne õigus teenustasule – üldjuhul pärast kinnisvaraobjekti ostu-müügi asjaõiguslepingu või üürilepingu sõlmimist. Kinnisvaraobjekti ostja poolt ettevõttele makstud tagatis- ja broneerimisrahad, millised on ettevõtte kohustatud pärast müügilepingu sõlmimist edasi kandma kinnisvaraobjekti müüjale, tuluna ei kajastata, vaid need võetakse arvele bilansi kirjele „Muud lühiajalised kohustused“.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressitulu laekumine on ebakindel.

Kulud

Kulude kajastamisel 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 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

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	942	1 441
Arvelduskontod	15 621	12 324
Kokku raha	16 563	13 765

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	12 144	8 211	4
Ostjatelt laekumata arved	18 647	16 058	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-6 503	-7 847	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	108	5
Muud nõuded	32 055	47 555	6
Laenunõuded	1 330	1 330	
Kohustuste ülevõtmisega tekkinud nõuded	30 725	46 225	
Ettemaksed	81	77	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 280	55 951	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	18 647	16 058	
Ostjatelt laekumata arved	9 823	14 661	
Konsolideerimisgrupi ettevõtetelt laekumata arved	8 824	1 397	26
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-6 503	-7 847	
Kokku nõuded ostjate vastu	12 144	8 211	
	2011	2010	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-7 847	-7 727	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	1 226	487	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-4 039	-1 618	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	4 157	1 011	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-6 503	-7 847	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	178	108	0
Üksikisiku tulumaks	366	0	367
Sotsiaalmaks	801	0	837
Kohustuslik kogumispension	44	0	37
Töötuskindlustusmaksed	102	0	106
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 491	108	1 347

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	1 330	1 330	0	0	26
Kohustuste ülevõtmisega tekkinud nõuded	30 725	30 725	0	0	
Kokku muud nõuded	32 055	32 055	0	0	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	1 330	1 330	0	0	26
Kohustuste ülevõtmisega tekkinud nõuded	46 225	46 225	0	0	
Kokku muud nõuded	47 555	47 555	0	0	

Lisa 7 Ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	81	81	0	0
Kokku ettemaksed	81	81	0	0

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	77	77	0	0
Kokku ettemaksed	77	77	0	0

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	0	0	6 207	6 207
Akumuleeritud kulum	0	0	-4 456	-4 456
Jääkmaksumus	0	0	1 751	1 751
Amortisatsioonikulu	0	0	-1 059	-1 059
31.12.2010				
Soetusmaksumus	0	0	2 418	2 418
Akumuleeritud kulum	0	0	-1 726	-1 726
Jääkmaksumus	0	0	692	692
Ostud ja parendused	897	897	0	897
Muud ostud ja parendused	897	897	0	897
Amortisatsioonikulu	-100	-100	-330	-430
31.12.2011				
Soetusmaksumus	897	897	1 356	2 253
Akumuleeritud kulum	-100	-100	-994	-1 094
Jääkmaksumus	797	797	362	1 159

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Muu materiaalne põhivara	0	128
Kokku	0	128

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud laenukohustused					
Laenud seotud isikutelt	8 705	0	8 705	0	26
Muud laenukohustused kokku	8 705	0	8 705	0	
Laenukohustused kokku	8 705	0	8 705	0	

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud laenukohustused					
Laenud seotud isikutelt	20 132	0	20 132	0	26
Muud laenukohustused kokku	20 132	0	20 132	0	
Laenukohustused kokku	20 132	0	20 132	0	

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	28 011	17 875	11
Võlad töövõtjatele	1 445	1 546	12
Maksuvõlad	1 491	1 347	5
Muud võlad	252	333	13
Muud viitvõlad	60	141	
Tagatisrahad	192	192	
Saadud ettemaksed	200	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 399	21 101	

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Tarnijatele tasumata arved	21 391	14 025	
Konsolideerimisgrupi ettevõtetele tasumata arved	4 446	3 850	26
Muudele seotud isikutele tasumata arved	2 174	0	26
Kokku võlad tarnijatele	28 011	17 875	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	974	1 003
Puhkusetasude kohustus	471	543
Kokku võlad töövõtjatele	1 445	1 546

Lisa 13 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	141	141	0	0
Tagatisrahad	192	192	0	0
Kokku muud võlad	333	333	0	0

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	60	60	0	0
Tagatisrahad	192	192	0	0
Kokku muud võlad	252	252	0	0

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus:		
31.12.2010 40 000 krooni		
31.12.2011 2 556 eurot		

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	15 078	20 395
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	4 008	5 422
Kokku tingimuslikud kohustused	19 086	25 817

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	243 175	290 020
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	243 175	290 020
Kokku müügitulu	243 175	290 020
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroo	222 845	273 547
Vahendatud teenused	20 330	16 473
Kokku müügitulu	243 175	290 020

Lisa 17 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	21 397	16 473	
Alltöövõtutööd	122 379	153 904	
Transpordikulud	1 797	1 933	
Mitmesugused bürookulud	4 143	5 009	
Koolituskulud	1 527	428	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	2 813	1 130	4
Tööjõukulud	7 177	7 988	21
Litsentsitasud	20 285	43 956	
Muud	587	667	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	182 105	231 488	

Lisa 18 Turustuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 048	3 128
Reklaamikulu	15 818	7 323
Muud	195	819
Kokku turustuskulud	19 061	11 270

Lisa 19 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Üür ja rent	981	14 868	20
Energia	1 949	4 034	
Elektrienergia	1 242	2 357	
Soojusenergia	707	1 677	
Transpordikulud	724	463	
Mitmesugused bürookulud	6 008	8 727	
Lähetuskulud	101	0	
Riiklikud ja kohalikud maksud	81	132	
Tööjõukulud	12 336	11 191	21
Amortisatsioonikulu	3 474	1 059	
Muud	741	425	
Juhtimine, raamatupidamine, auditeerimine	6 656	8 244	
Kokku üldhalduskulud	33 051	49 143	

Lisa 20 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	981	14 868

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	14 500	14 270
Sotsiaalmaksud	5 013	4 909
Kokku tööjõukulud	19 513	19 179
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 22 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	128	
Tulu sihtfinantseerimisest	1 926	0	23
Trahvid, viivised ja hüvitised	1	0	
Kokku muud äritulud	1 927	128	

Lisa 23 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

Brutomeetod

	Saadud	Tulu/amortisatsioon
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		
Hindamise andmebaasi loomise finantseerimine	1 926	-1 926
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 926	-1 926
Kokku sihtfinantseerimine	1 926	-1 926

Lisa 24 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	22	1 608
Muud	0	157
Kokku muud ärikulud	22	1 765

Lisa 25 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	166	28
Intressitulu hoiustelt	8	16
Intressitulu laenudelt	158	12
Intressikulud	-2 806	-196
Intressikulu laenudelt	-2 806	0
Muud intressikulud	0	-196
Muud finantstulud ja -kulud	-15 500	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-18 140	-168

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Realia Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

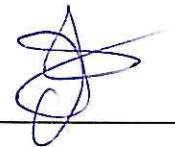
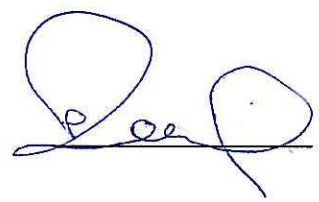
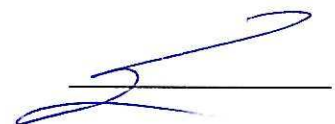
	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	997	0	968
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 824	3 449	1 397	2 882
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	8 705	0	12 782
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 330	2 174	1 330	7 350

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	20 239	9 813	39 848	14 277
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	38 005	46 326	31 814	11 683
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 330	0	277	0

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

ERI Kinnisvara OÜ

2011 majandusaasta aruande allkirjad

Isikukood	Nimi	Kuupäev	Allkiri
47303220340	Alis Möll	<u>18 mai 2012</u>	
37805290282	Peep Sooman	<u>18. mai 2012</u>	
37203252754	Kalev Roosiväli	<u>18. mai 2012</u>	
36301150211	Andres Teder	<u>18. mai 2012</u>	
37307240438	Rein Pütsepp	<u>18. mai 2012</u>	

Aruande elektroonilised kinnitused

ERI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10476241) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Margus Kallejärv	Sisestaja	04.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 277
Kokku	19 086
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	19 086
Kokku	19 086

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 277
Kokku	19 086
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	19 086
Kokku	19 086

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	222845	91.64%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing REALIA GROUP	11608791	Tartu mnt 16, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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