

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Termak Real Estate OÜ

registrikood: 11066410

tänava/talu nimi, L. Koidula tn 19

maja ja korteri number:

linn: Narva-Jõesuu linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthnumber: 29023

telefon: +372 3566538, +372 5158795, +372 3566535

faks: +372 3566530

e-posti aadress: info@termakre.ee

veebilehe aadress: www.termakre.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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	13
Lisa 8 Kapitalirent	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 12 Saadud ettemaksed	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 20 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Ettevõtte peamised tegevusvaldkonnad, toote- ja teenuste grupid

Ettevõtte põhitegevuseks on investeerimine kinnisvarasse ja selle arendamine.

Aruandeperioodil oli OÜ Termak Real Estate põhitegevus keskendunud elumajas, aadressil L.Koidula 19g, Narva-Jõesuu firma omandis olevate korterite realiseerimisele.

Töötajate arv, tööjõukulud ja juhatuse tasud

OÜ Termak Real Estate personali keskmine arv oli 7 inimest. Töötajate töötasu kulud moodustasid aruandeaastal 86 019 eurot, s.h. juhatuse liikme tasu kulud 15 339 eurot.

Olulisemaid aruandeaasta jooksul toimunud sündmused

Finantseerimisallikate puudumise tõttu on peatatud kõik kinnisvara arenguprojektid.

Aruandeperioodil müüdi 4 korterit.

Bilansi maht seisuga 31.12.2011 on 6,6 mln. euro, kahjum tegevusest aruandeperioodil on – 408 tuh. euro.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika

	2011	2010
Puhasrentaablus	-121,38%	-273,20%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,15	1,2
ROE	-18,45%	-42,70%

Toodud finantssuhtarvude arvestamise metoodika:

$\text{Puhasrentaablus} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

$\text{Lühiajaliste kohustuste kattekordaja} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

$\text{ROE} = \text{puhaskasum} / 12 \text{ kuu keskmine omakapital} * 100$

Tulevikuplaanid

Täna sel päeval ja tulevikus on OÜ Termak Real Estate põhiprojektiks vee- ja tervisekeskusega hotellikompleksi „Noorus“ ehitamine. Märtsis 2012.a. on sõlmitud projekteerimise töövõtuleping. Selle projekti eesmärgiks on välja arendada hästi toimiv spaahotell, mis oleks aluseks puhkekeskuse ning kogu regiooni positiivse imago loomisel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	12 721	36 549	2
Nõuded ja ettemaksed	47 649	570 168	3,4
Varud	25	384 888	5
Kokku käibevara	60 395	991 605	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6 544 223	6 548 838	6
Immateriaalne põhivara	334	860	7
Kokku põhivara	6 544 557	6 549 698	
Kokku varad	6 604 952	7 541 303	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 325	3 087	8
Võlad ja ettemaksed	398 249	816 019	4,10,11
Kokku lühiajalised kohustused	399 574	819 106	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 197 896	4 306 721	9
Kokku pikaajalised kohustused	4 197 896	4 306 721	
Kokku kohustused	4 597 470	5 125 827	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 647 783	3 647 783	
Ülekurs	357 910	357 910	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 590 217	-765 592	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-407 994	-824 625	
Kokku omakapital	2 007 482	2 415 476	
Kokku kohustused ja omakapital	6 604 952	7 541 303	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	336 119	301 824	13
Muud äritulud	3 509	3 236	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-396 083	-867 469	15
Mitmesugused tegevuskulud	-73 911	-68 946	
Tööjõukulud	-115 399	-114 822	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-24 575	-9 630	
Muud ärikulud	-8 073	-7 325	18
Ärikasum (kahjum)	-278 413	-763 132	
Finantstulud ja -kulud	-129 581	-61 493	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-407 994	-824 625	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-407 994	-824 625	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-278 413	-763 132	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	24 575	9 630	6
Muud korrigeerimised	515 527	-8 486	
Kokku korrigeerimised	540 102	1 144	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 992	-9 446	
Varude muutus	0	836 908	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-417 771	-111 775	
Laekunud intressid	132	728	
Makstud intressid	-129 713	-62 220	
Kokku rahavood äritegevusest	-278 671	-107 793	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-19 433	-44 946	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	384 863	0	
Antud laenude tagasimaksed	-107 500	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	257 930	-44 946	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	54 100	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-1 666 208	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 087	-2 961	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	1 800 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 087	184 931	
Kokku rahavood	-23 828	32 192	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	36 549	4 357	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-23 828	32 192	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 721	36 549	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	1 847 788	357 905	-757 106	1 448 587
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-824 625	-824 625
Emiteeritud osakapital	1 799 995	5		1 800 000
Muud muutused omakapitalis			-8 486	-8 486
31.12.2010	3 647 783	357 910	-1 590 217	2 415 476
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-407 994	-407 994
31.12.2011	3 647 783	357 910	-1 998 211	2 007 482

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Termak Real Estate 31.12.2011.aastal lõppenud majandusaasta 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 vastavalt raamatupidamise seaduse § 32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

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 mittetagastavaid makse ja varude

soetamisega otseselt seotud transpordikulutsi.

Varude arvestamisel kasutatakse keskaalutavat kaalutud keskmise soetushinna meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/tootmisomahind või neto realiseerimismaksumus.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 350 euro ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 350 euro, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle 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 selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsiooninormid aastast on põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed 20%

Muu põhivara 20 - 33%

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Piiratud kasutuseaga immateriaalse põhivara amortisatsiooninorm moodustab 20% aastast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 350 euro

Rendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Finantskohustused

Pikaajaliste kohustusena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuste tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui töötajal tekib nõudeõigus. Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

(a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);

(b) Tütarettevõtted;

(c) Sidusettevõtted;

(d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);

(e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud,

välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele;

(f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed,

kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale (so omandi üleandmine) ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse 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. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	6 071	2 399
Arvelduskontod	6 650	34 150
Kokku raha	12 721	36 549

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 653	3 677	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 568	5 026	4
Muud nõuded	37 475	556 888	
Laenunõuded	37 424	552 951	
Aruandvatele isikutele võlgnevus	51	3 937	
Ettemaksed teenuste eest	4 680	4 577	
Tulevaste perioodide kulud	363	0	
Muud makstud ettemaksed	910	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 649	570 168	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 815		2 570	
Üksikisiku tulumaks		1 439		1 273
Erisoodustuse tulumaks		52		28
Sotsiaalmaks		2 586		2 352
Kohustuslik kogumispension		33		3
Töötuskindlustusmaksed		263		228
Ettemaksukonto jääk	753		2 456	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 568	4 373	5 026	3 884

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	25	25
Müügiks ostetud kaubad	0	384 863
Kinnisvara (korterid)	0	382 462
Kaubad	0	2 401
Kokku varud	25	384 888

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2009									
Soetusmaksumus	1 318 430		28 875	28 875	11 354	4 625 677	276 585	4 902 262	6 260 921
Akumuleeritud kulum			-16 441	-16 441	-1 631	0			-18 072
Jääkmaksumus	1 318 430		12 434	12 434	9 723	4 625 677	276 585	4 902 262	6 242 849
Ostud ja parendused					2 369	42 577		42 577	44 946
Amortisatsioonikulu			-5 574	-5 574	-3 530				-9 104
Ümberklassifitseerimised		270 147				11 000	-11 000		270 147
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest						11 000	-11 000		
Muud ümberklassifitseerimised		270 147							270 147
31.12.2010									
Soetusmaksumus	1 318 430	270 147	28 875	28 875	13 723	4 679 254	265 585	4 944 839	6 576 014
Akumuleeritud kulum	0	0	-22 015	-22 015	-5 161		0		-27 176
Jääkmaksumus	1 318 430	270 147	6 860	6 860	8 562	4 679 254	265 585	4 944 839	6 548 838
Ostud ja parendused					3 133	16 300		16 300	19 433
Amortisatsioonikulu		-13 507	-5 574	-5 574	-4 967				-24 048
Ümberklassifitseerimised	59 801					-59 801		-59 801	
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	59 801					-59 801		-59 801	
31.12.2011									
Soetusmaksumus	1 378 231	270 147	28 875	28 875	14 807	4 635 753	265 585	4 901 338	6 593 398
Akumuleeritud kulum	0	-13 507	-27 589	-27 589	-8 079				-49 175
Jääkmaksumus	1 378 231	256 640	1 286	1 286	6 728	4 635 753	265 585	4 901 338	6 544 223

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	2 630	2 630
Akumuleeritud kulum	-1 244	-1 244
Jääkmaksumus	1 386	1 386
Amortisatsioonikulu	-526	-526
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 630	2 630
Akumuleeritud kulum	-1 770	-1 770
Jääkmaksumus	860	860
Amortisatsioonikulu	-526	-526
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 630	2 630
Akumuleeritud kulum	-2 296	-2 296
Jääkmaksumus	334	334

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Swedbank Liising AS	1 325	1 325		
Kapitalirendikohustused kokku	1 325	1 325		
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Swedbank Liising AS	4 412	3 087	1 325	
Kapitalirendikohustused kokku	4 412	3 087	1 325	

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Emaettevõtjatele	763 500		763 500	
Sidusettevõtjatele	3 434 396		3 434 396	
Pikaajalised laenud kokku	4 197 896		4 197 896	
Kapitalirendikohustused kokku	1 325	1 325		
Laenukohustused kokku	4 199 221	1 325	4 197 896	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Emaettevõtjatele	826 000		826 000	
Sidusettevõtjatele	3 479 396		3 479 396	
Pikaajalised laenud kokku	4 305 396		4 305 396	
Kapitalirendikohustused kokku	4 412	3 087	1 325	
Laenukohustused kokku	4 309 808	3 087	4 306 721	

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 574	524 952	
Võlad töövõtjatele	9 733	12 602	11
Maksuvõlad	4 373	3 884	4
Muud võlad	377 569	251 581	
Intressivõlad	376 789	251 581	
Muud viitvõlad	780	0	
Saadud ettemaksed	0	23 000	12
Kokku võlad ja ettemaksed	398 249	816 019	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	3 983	5 688
Puhkusetasude kohustus	3 071	2 961
Deklareerimata kinnipeetud tulumaks	868	1 321
Deklareerimata sotsiaalmaks	1 640	2 372
Deklareerimata töötuskindlustumaksed	145	238
Deklareerimata kogumispensionimaksed	26	22
Kokku võlad töövõtjatele	9 733	12 602

Lisa 12 Saadud ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Saadud ettemaksed ostjatelt	0	23 000
Kokku saadud ettemaksed	0	23 000

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	336 119	301 824
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	336 119	301 824
Kokku müügitulu	336 119	301 824
Müügitulu tegevusalade lõikes		
41101 - Hoonestusprojektide arendus	323 234	294 715
Muud tulud	12 885	7 109
Kokku müügitulu	336 119	301 824

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	3 236
Muud	3 509	0
Kokku muud äritulud	3 509	3 236

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	-384 863	-540 774
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	-311 513
Ehitustööd ja materjalid	-43	-7 716
Energia, küte, veevarustus	-11 177	-7 466
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-396 083	-867 469

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	-2 484	-2 035
Lähetuskulud	-598	0
Koolituskulud	-173	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-358	-469
Autotranspordi kulud	-20 771	-17 333
Reklaamikulud	-495	-1 378
Sideteenused	-5 493	-5 352
Hooldusteenused korterid	-11 222	-11 238
Juriidilised teenused	-15 339	-15 339
Notar, audiit ja konsult.teenused	-7 030	-5 048
Väheväärtuslikud vahendid	-1 076	-774
Valveteenused	-844	-844
Muud	-8 028	-9 136
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-73 911	-68 946

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-86 019	-85 594
Sotsiaalmaksud	-29 380	-29 228
Kokku tööjõukulud	-115 399	-114 822
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	7	7

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Maamaks	-2 895	-2 905
Maksud erisoodustustele	-943	-228
Muud	-4 235	-4 192
Kokku muud ärikulud	-8 073	-7 325

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	132	726
Intressikulud	-129 713	-62 219
Kokku finantstulud ja -kulud	-129 581	-61 493

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		763 500		874 074
Sidusettevõtjad		3 434 396	2 960	3 682 903
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 681			

	2011	2010
	Müügid	Müügid
Sidusettevõtjad		2 960
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	7 935	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	15 339	15 339

Aruande digitaalallkirjad

Termak Real Estate OÜ (registrikood: 11066410) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDR STARODUBTSEV	Juhatuse liige	25.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Termak Real Estate OÜ osanikele

Aruanne raamatupidamisaruannete kohta

Oleme auditeerinud Termak Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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 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 arvnaõtjate 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 arvestuspoliitika 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Termak Real Estate OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Termak Real Estate OÜ finantsseisundeid seisuga 31. detsember 2010 lõppenud aasta kohta auditeeris teine audiitor, kes avaldas nende aruannete kohta oma arvamuse.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maria Skulatshova

Vandeaudiitori number 165

FIE Maria Skulatsova

Audiitorettevõtja tegevusloa number 217

Kasteheina 2- 23 Kohtla- Järva 31024

25.05.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Termak Real Estate OÜ (registrikood: 11066410) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARIA SKULATŠOVA	Vandeaudiitor	25.05.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 590 217
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-407 994
Kokku	-1 998 211
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 998 211
Kokku	-1 998 211

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	323234	96.17%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3566535
Telefon	+372 3566538
Faks	+372 3566530
Mobiiltelefon	+372 5158795
E-posti aadress	info@termakre.ee
E-posti aadress	svetlana.lavrova@audest.ee
Veebilehe aadress	www.termakre.ee