

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: CM Real Estate Oü

registrikood: 11506010

tänavatalu nimi: Pronksi 19

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10124

e-posti aadress: info@creditmarket.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 Müügiototel põhivara	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Seotud osapooled	12
Lisa 8 Sündmused pärast bilansipäeva	12

Tegevusaruanne

TEGEVUSARUANNE

OÜ CM Real Estate tegevusalaks on hüpoteek laenude väljastamine.

2011 aastal jätkas ettevõtte koostööd DNB ja Swedpanga hüpoteek laenude väljastamiseks ning elukondliku kinnisvara võõrandamiseks.

OÜ CM Real Estate kuulub 100% CreditMarket OÜ-le.

Palgalisi töötajaid ettevõttes 2011.a. ei olnud ja juhatuse liikme tasusid ei ole 2011.a. välja makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	31 407	29 830	2
Nõuded ja ettemaksed	159 362	34 642	3
Müügiootel põhivara	273 034	431 084	4
Kokku käibevara	463 803	495 556	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	278 196	73 351	3
Kokku põhivara	278 196	73 351	
Kokku varad	741 999	568 907	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	75 885	30 552	5
Võlad ja ettemaksed	11 177	8 682	6
Kokku lühiajalised kohustused	87 062	39 234	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	590 609	500 947	5
Kokku pikaajalised kohustused	590 609	500 947	
Kokku kohustused	677 671	540 181	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 914	23 665	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 602	2 249	
Kokku omakapital	64 328	28 726	
Kokku kohustused ja omakapital	741 999	568 907	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	95 569	15 932	
Muud äritulud	10 728	1 916	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-36 680	-8 486	
Mitmesugused tegevuskulud	-26 981	-7 557	
Muud ärikulud	-6 195	-319	
Ärikasum (kahjum)	36 441	1 486	
Finantstulud ja -kulud	-839	763	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	35 602	2 249	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 602	2 249	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	36 441	1 486	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-1 249	0	
Kokku korrigeerimised	-1 249	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-171 372	-15 639	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	137 491	2 168	
Kokku rahavood äritegevusest	1 311	-11 985	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-431 084	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-431 084	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	452 058	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-8 659	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	266	23	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	266	443 422	
Kokku rahavood	1 577	353	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29 830	29 477	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 577	353	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	31 407	29 830	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	23 665	26 477
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 249	2 249
31.12.2010	2 556	256	25 914	28 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)			35 602	35 602
31.12.2011	2 556	256	61 516	64 328

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ CM Real Estate 2011.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ CM Real Estate kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja pangakontodena kajastatakse rahavoogude aruandes olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

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 varad ja kohustused seisuga 31.detsember 2011 a. on ümber hinnatud Eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulude ja kuludena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtte, mille üle ettevõttel o kontroll. Tütarettevõtet loetakse ettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sinusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtte kajastatakse ostumeetodil (va ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalist nõuet.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

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 500 euro ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestuist 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.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need

komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 500

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised 3-5%

Tootmiseadmed 8-10%

Muud masinad ja seadmed 10-20%

Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvutamist 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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, välajastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega seotud kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (va edasimügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Finantskohustus liigitakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laeuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenuepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumi ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumit väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 (2008.aastal kehtis maksumäär 21/79) netodividendidena 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

OÜ CM Real Estate aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütarettevõtted;
- sidusettevõtted;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sh emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga –aastasest puhaskasumist. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalis ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	1 311	0
Tähtajalised hoiused	30 096	29 830
Kokku raha	31 407	29 830

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	3 479	2 978
Ostjatelt laekumata arved	6 512	2 978
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3 033	0
Muud nõuded	434 079	105 015
Laenunõuded	412 373	77 383
Intressinõuded	21 706	27 632
Kokku nõuded ja ettemaksed	437 558	107 993

Lisa 4 Müügioteel põhivara

(eurodes)

31.12.2010	431 084
31.12.2010	431 084
Müügid	-158 050
31.12.2011	273 034

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	75 885			
Lühiajalised laenud kokku	75 885			
Pikaajalised laenud				
Pikajalised pangalaenud	590 609			
Pikaajalised laenud kokku	590 609			
Laenukohustused kokku	666 494			
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	84 504			
Lühiajalised laenud kokku	84 504			
Pikaajalised laenud				
Pikajalised pangalaenud	446 995			
Pikaajalised laenud kokku	446 995			
Laenukohustused kokku	531 499			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	7 308	905
Muud võlad	3 869	5 249
Intressivõlad	3 594	5 249
Muud võlad	275	0
Saadud ettemaksed	0	2 528
Kokku võlad ja ettemaksed	11 177	8 682

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Creditmarket OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Novaator Invest OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	14 857	28 820	27 087

Lisa 8 Sündmused pärast bilansipäeva

Eurole üleminekul tuleb aruande lisas avalikustada arvestusvaluuta ja esitusvaluuta muutmise põhjus näiteks järgnevalt: 1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Aruande digitaalallkirjad

CM Real Estate Oü (registrikood: 11506010) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRGEN JÄRVIK	Juhatuse liige	30.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 602
Kokku	61 516

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	29819	31.20%	Jah
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	65749	68.80%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@creditmarket.ee