

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2010

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2010

**ärinimi:** SM Property OÜ

**registrikood:** 11457458

**tänava/talu nimi,** Tartu mnt 84a (M302)

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10112

**telefon:** +372 5245665

**e-posti aadress:** [property@capmill.eu](mailto:property@capmill.eu)

## 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 Nõuded ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud          | 10 |
| Lisa 4 Laenukohustused                   | 11 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed               | 12 |
| Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad  | 12 |
| Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad | 12 |
| Lisa 8 Müügitulu                         | 13 |
| Lisa 9 Kasutusrent                       | 13 |
| Lisa 10 Muud äritulud                    | 13 |
| Lisa 11 Finantstulud ja -kulud           | 14 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                 | 14 |

## Tegevusaruanne

Osaühingu SM Property peamiseks tegevusalaks on kommertsinnisvara haldamine ja üürile andmine. Osaühingule kuuluvad kinnistud Jõhvis aadressidel Tartu mnt 141 ning 141a (Kaspari keksus ja Bauhof ehitusmaterjalide kauplus).

Osaühing sai lõppenud majandusaastal müügitulu 6,3 miljonit krooni, aasta lõppes 2,2 miljoni kroonise kasumiga. Kasum oli tingitud ühekordsetest tehingutest.

Arengu- ja uurimisväljaminekuid osaühingus lõppenud majandusaastal ei tehtud. Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust kinnisvara üürileandmise alal jätkata.

Osaühingu majandusseisundit iseloomustavad järgmised finatssuhtarvud:

|                                            | 2010      | 2009     |
|--------------------------------------------|-----------|----------|
| Käiberentaablus                            |           |          |
| (aruandeaasta kasum / müügitulu)           | 35,1 %    | -30,2 %  |
| Võlakordaja                                |           |          |
| (kohustused / omakapital)                  | 170,0     | -66,3    |
| ROA                                        |           |          |
| (aruandeaasta kasum / keskmised varad)     | 2,1 %     | -1,5 %   |
| ROE                                        |           |          |
| (aruandeaasta kasum / keskmine omakapital) | - 441,2 % | 213,6 %  |
| EBITDA                                     |           |          |
| (intresside ja kulumi eelne kasum)         | 8,4 mEEK  | 5,2 mEEK |
| CAPEX                                      |           |          |
| (investeeringud põhivarasse)               | 0,1 mEEK  | 0        |

Võetud investeerimislaenu tingimuste kohaselt peab osaühingu võlteeninduse kattekordaja olema laenu kehtivuse ajal vähemalt 1,2. Osaühing ei ole nimetatud nõuet täitnud, mille tulemusena tuleks UniCredit pangalt saadud laen ümber klassifitseerida lühiajaliseks kohustuseks. Kuivõrd bilansipäeva järgselt nimetatud pangalaenu graafikut oluliselt pikendati, ei ole osaühing pidanud vajalikuks kogu laenu lühiajalisena kajastada.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010         | 31.12.2009         | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------|
| Varad                                        |                    |                    |         |
| Käibevara                                    |                    |                    |         |
| Raha                                         | 447                | 1 215 934          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 672 436            | 350 160            | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>672 883</b>     | <b>1 566 094</b>   |         |
| Põhivara                                     |                    |                    |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 103 035 381        | 103 759 958        | 3       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>103 035 381</b> | <b>103 759 958</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>103 708 264</b> | <b>105 326 052</b> |         |
|                                              |                    |                    |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                    |                    |         |
| Kohustused                                   |                    |                    |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                    |                    |         |
| Laenukohustused                              | 211 229            | 714 412            | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 397 069          | 1 767 374          | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>3 608 298</b>   | <b>2 481 786</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                    |                    |         |
| Laenukohustused                              | 99 493 365         | 104 456 894        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>99 493 365</b>  | <b>104 456 894</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>103 101 663</b> | <b>106 938 680</b> |         |
| Omakapital                                   |                    |                    |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 40 000             | 40 000             |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 4 000              | 4 000              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -1 656 628         | 29 494             |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 219 229          | -1 686 122         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>606 601</b>     | <b>-1 612 628</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>103 708 264</b> | <b>105 326 052</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2010             | 2009              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 6 321 880        | 5 592 039         | 8       |
| Muud äritulud                               | 3 530 211        | 1 053 549         | 10      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 094 585       | -1 139 278        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -361 234         | -259 374          |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -841 053         | -831 348          | 3       |
| Muud ärikulud                               | -18 466          | -4 484            |         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>7 536 753</b> | <b>4 411 104</b>  |         |
|                                             |                  |                   |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -5 317 524       | -6 097 226        | 11      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 219 229</b> | <b>-1 686 122</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 219 229</b> | <b>-1 686 122</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                       | 2010              | 2009              | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                   |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 7 536 753         | 4 411 104         |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |                   |                   |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 841 053           | 831 348           | 3       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>841 053</b>    | <b>831 348</b>    |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -5 722 275        | -44 247           |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 2 139 016         | 221 959           |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>4 794 547</b>  | <b>5 420 164</b>  |         |
|                                                       |                   |                   |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                   |                   |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -116 476          | 0                 | 3       |
| Laekunud intressid                                    | 69 149            | 19 316            |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-47 327</b>    | <b>19 316</b>     |         |
|                                                       |                   |                   |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                   |                   |         |
| Saadud laenud                                         | 600 000           | 1 000 000         |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -1 529 254        | -996 201          |         |
| Makstud intressid                                     | -5 033 453        | -5 219 427        |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-5 962 707</b> | <b>-5 215 628</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-1 215 487</b> | <b>223 852</b>    |         |
|                                                       |                   |                   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>1 215 934</b>  | <b>992 082</b>    |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-1 215 487</b> | <b>223 852</b>    |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>447</b>        | <b>1 215 934</b>  |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                              |                                | Kokku      |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>31.12.2008</b>                 | 40 000                      | 0                            | 33 494                         | 73 494     |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | -1 686 122                     | -1 686 122 |
| Muutused reservides               | 0                           | 4 000                        | -4 000                         | 0          |
| <b>31.12.2009</b>                 | 40 000                      | 4 000                        | -1 656 628                     | -1 612 628 |
|                                   |                             |                              |                                |            |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 2 219 229                      | 2 219 229  |
| <b>31.12.2010</b>                 | 40 000                      | 4 000                        | 562 601                        | 606 601    |

Seisuga 31.12.2009 ja 31.12.2010 oli osahingul üks osa nimiväärtusega 40 000 krooni. Ilma põhikirja muutmata on lubatud osakapitali suurendada 160 000 kroonini.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Osaühing SM Property on Eesti Vabariigi Äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Aruanne on koostatud Eesti kroonides, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule.

Osaühingus on kasutusel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem nr 1.

Aruande koostamisel kasutatud peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

### Finantsvarad

Osaühingul on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil osaühing võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui osaühing kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

### Raha

Raha ja selle ekvivalendid kajastavad raha pangakontodel. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudmeetodil, rahavoogusid investeerimis- ja finantseerimistegevusest kajastatakse brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mittemonetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

### Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna eesmärgil saada tulu vara väljarendimisest või tema väärtuse kasvust. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud tehingutasusid.



Osaühing on valinud kinnisvarainvesteeringu kajastamiseks soetusmaksumuse meetodi, mille kohaselt kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis ja kasumiaruandes analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Kinnisvarainvesteeringu koosseisu kuuluvat maad ei amortiseerita ja ehitisi ning rajatisi amortiseeritakse 1% aastamääraga.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute väärtuse langusele. Juhul, kui ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Alla hinnatud varade osas hinnatakse igal bilansipäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud ja selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust.

Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsel perioodil normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus" kulu vähendamisenä.

## Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

## Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, 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.

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 kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

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

## Maksustamine

Eesti Vabariigis kehtib alates 01.01.2000 tulumaksusüsteem, mille kohaselt ettevõtte tulumaksu makstakse kasumi dividendidena jaotamiselt või varjatud kasumijaotuselt (kingitused, erisoodustused jms) määras 21/79. Seoses sellega puudub eraldi tulumaksubaasi arvutamisel ning edasilükatud maksuvarade ja -kohustuste kajastamisel majanduslik sisu. Dividendide tulumaks kajastatakse kasumiaruandes real „Tulumaks“ dividendide väljakuulutamise hetkel.

## Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

## Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omanisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga

seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

#### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                   | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 672 436        | 346 661        |
| Ostjatelt laekumata arved         | 834 983        | 346 661        |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved    | -162 547       | 0              |
| Ettemaksed                        | 0              | 3 499          |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b> | <b>672 436</b> | <b>350 160</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

| Soetusmaksumuse meetod |            |            |             |
|------------------------|------------|------------|-------------|
|                        |            |            | Kokku       |
|                        | Maa        | Ehitised   |             |
| <b>31.12.2008</b>      |            |            |             |
| Soetusmaksumus         | 21 734 000 | 83 134 420 | 104 868 420 |
| Akumuleeritud kulum    | 0          | -277 114   | -277 114    |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 21 734 000 | 82 857 306 | 104 591 306 |
|                        |            |            |             |
| Amortisatsioonikulu    | 0          | -831 348   | -831 348    |
|                        |            |            |             |
| <b>31.12.2009</b>      |            |            |             |
| Soetusmaksumus         | 21 734 000 | 83 134 420 | 104 868 420 |
| Akumuleeritud kulum    | 0          | -1 108 462 | -1 108 462  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 21 734 000 | 82 025 958 | 103 759 958 |
|                        |            |            |             |
| Ostud ja parendused    | 0          | 116 476    | 116 476     |
| Amortisatsioonikulu    | 0          | -841 053   | -841 053    |
|                        |            |            |             |
| <b>31.12.2010</b>      |            |            |             |
| Soetusmaksumus         | 21 734 000 | 83 250 896 | 104 984 896 |
| Akumuleeritud kulum    | 0          | -1 949 515 | -1 949 515  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 21 734 000 | 81 301 381 | 103 035 381 |

|                                                 | 2010      | 2009      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 5 579 642 | 5 044 081 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -352 347  | -660 395  |

Osaühing vahendab kinnisvarainvesteeringu üürnikele kommunaalteenuseid. Otseste halduskulude hulka kuuluvad ka üürnikele edasi müümata kommunaalkulud.

Kinnisvarainvesteeringu renditulu kajastub osaühingu müügitulu koosseisus, mille kohta saab infot lisast 8.

## Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010  | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|-------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |             | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |             |                                   |                     |             |              |             |             |
| Pangalaen                        | 67 864 382  | 211 229                           | 67 653 153          | 0           | 7,7%         | EUR         | 20.06.2013  |
| Investeeringislaenud 1           | 28 100 000  | 0                                 | 28 100 000          | 0           | 0 %          | EUR         | 20.06.2013  |
| Investeeringislaenud 2           | 3 740 212   | 0                                 | 3 740 212           | 0           | 3 %          | EUR         | 20.06.2013  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 99 704 594  | 211 229                           | 99 493 365          | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 99 704 594  | 211 229                           | 99 493 365          |             |              |             |             |
|                                  |             |                                   |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2009  | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |             | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |             |                                   |                     |             |              |             |             |
| Pangalaenud                      | 67 911 306  | 714 412                           | 67 196 894          | 0           | 7,7%         | EUR         | 20.06.2013  |
| Investeeringislaenud             | 37 260 000  | 0                                 | 37 260 000          | 0           |              |             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 105 171 306 | 714 412                           | 104 456 894         | 0           |              |             |             |
|                                  |             |                                   |                     |             |              |             |             |
|                                  |             |                                   |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 105 171 306 | 714 412                           | 104 456 894         | 0           |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus |            |            |                    |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|--------------------|
|                                                        | Maa        | Ehitised   | Kokku              |
| <b>31.12.2010</b>                                      | 21 734 000 | 81 301 381 | <b>103 035 381</b> |
| <b>31.12.2009</b>                                      | 21 734 000 | 81 194 622 | <b>102 928 622</b> |

Käesolevas lisas toodud pangalaenu tähtaega on bilansipäeva järgselt pikendatud.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010       | 31.12.2009       | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 184 192          | 181 588          |         |
| Maksuvõlad                       | 175 000          | 167 977          | 6       |
| Muud võlad                       | 2 941 622        | 1 338 653        |         |
| Intressivõlad                    | 828 585          | 1 337 907        |         |
| Muud võlad                       | 2 113 037        | 746              |         |
| Saadud ettemaksed                | 96 255           | 79 155           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 397 069</b> | <b>1 767 373</b> |         |

Real "Võlad tarnijatele" kajastub võlgnevus seotud isiku ees 5 400 krooni (31.12.2009: 16 200 krooni). Täpsem info kohustuste kohta seotud osapoolte ees on toodud lisa nr 12.

## Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

|                                               | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                               | Maksuvõlg      | Maksuvõlg      |
| Käibemaks                                     | 174 369        | 167 977        |
| Intress                                       | 631            | 0              |
| <b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>175 000</b> | <b>167 977</b> |

## Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

|                                             | 31.12.2010     | 31.12.2009 |
|---------------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                |            |
| Võimalikud dividendid                       | 562 601        | 0          |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 149 552        | 0          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>712 153</b> | <b>0</b>   |

## Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                             | 2010             | 2009             |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 6 321 880        | 5 592 039        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>   | <b>6 321 880</b> | <b>5 592 039</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>6 321 880</b> | <b>5 592 039</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
|                                             | 2010             | 2009             |
| Kinnisvara üürileandmine ja käitus          | 6 321 880        | 5 592 039        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>6 321 880</b> | <b>5 592 039</b> |

## Lisa 9 Kasutusrent

(kroonides)

| Aruandekohustuslane kui rendileandja                     |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                          | 2010               | 2009               |
| Kasutusrenditulu                                         | 5 579 642          | 5 044 081          |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                    |                    |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 103 035 381        | 103 759 958        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>103 035 381</b> | <b>103 759 958</b> |

Osaühingu järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest lepingutest oli 31.12.2010 seisuga 77 017 666 krooni.

## Lisa 10 Muud äritulud

(kroonides)

|                                                | 2010             | 2009             | Lisa nr |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised                 | 0                | 540 000          |         |
| Varem kulusse kantud nõuete laekumine          | 0                | 513 549          |         |
| Saadud kindlustushüvitised                     | 7 801            | 0                |         |
| Omandatud nõude realiseerimisel tekkinud kasum | 3 522 408        | 0                | 12      |
| Muud                                           | 2                | 0                |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                     | <b>3 530 211</b> | <b>1 053 549</b> |         |

## Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

|                                     | 2010              | 2009              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Intressitulud                       | 69 149            | 19 316            |
| Intressikulud                       | -5 386 673        | -6 116 542        |
| Intressikulu laenudelt              | -5 386 673        | -6 116 542        |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>-5 317 524</b> | <b>-6 097 226</b> |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus                     | Capital Mill OÜ |
| Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik  |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2010 |            | 31.12.2009 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 0          | 642 981    | 0          | 6 060 564  |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 28 100 000 | 0          | 28 100 000 |

|              | 2010   |        | 2009   |        |
|--------------|--------|--------|--------|--------|
|              | Ostud  | Müügid | Ostud  | Müügid |
| Emaettevõtja | 54 000 | 0      | 56 060 | 0      |

Osaühingus ei ole aruandeaastal juhatajale tasu arvestatud ja soodustusi antud. Samuti ei ole juhatajaga sõlmitud lepinguid, mille kohaselt võiks ettevõttele tulevikus tekkida potentsiaalseid kohustusi.

Osaühing on arvestanud emaettevõtja kasuks intresse 2010. aastal 77 017 krooni ning 2009. aastal 503 334 krooni.

2010. aastal tagastas osaühing emaettevõttele laenu 5 237 458 krooni (sh 4 537 458 krooni tasaarvelduse teel) ning sai emaettevõtelt laenu 600 000 krooni.

2010. aastal soetas osaühing juhatuse liikme olulise mõju all olevalt ettevõtelt 120 000 euro eest 5,4 miljoni kroonise nõude emaettevõtte vastu. Nimetatud nõude realiseerimisest tasaarvelduse teel sai osaühing kasu 3 522 408 krooni, mis kajastub kasumiaruandes muu ärituluna.

## Aruande digitaalallkirjad

SM Property OÜ (registrikood: 11457458) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARKO KULL         | Juhatuse liige     | 09.07.2012           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

SM Property OÜ osanikule

Oleme auditeerinud SM Property OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 14, 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 arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

## Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2010 on SM Property OÜ bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringud summas 103 miljonit krooni. Juhtkond ei ole 31.12.2010 seisuga kinnisvarainvesteeringuid hinnanud alla kaetavale väärtusele, olgugi et vara kaetav väärtus on väiksem kinnisvarainvesteeringute bilansilisest jääkmaksumusest, mis on kõrvalekalle Eesti heast raamatupidamistavast. SM Property OÜ vara väärtuse test näitab, et juhul, kui juhtkond oleks kajastanud kinnisvarainvesteeringuid kaetavas väärtuses summas 75 miljonit krooni, oleks tulnud kinnisvarainvesteeringu väärtust alla hinnata summas 28 miljonit krooni. Seega, kahjum kinnisvarainvesteeringute väärtuse langusest oleks suurenenud 28 miljoni krooni võrra ja omakapital oleks vähenenud 28 miljoni krooni võrra.

Seisuga 31. detsember 2009 on SM Property OÜ bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringud summas 104 miljonit krooni. Meile ei esitatud piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, et nimetatud varade osas oleks seisuga 31. detsember 2009 teostatud vara väärtuse test, mille käigus oleks leitud kinnisvarainvesteeringute kaetav väärtus. Seisuga 31. detsember 2010 meile esitatud vara väärtuse test näitas, et bilansis kajastatud vara oli oluliselt üle hinnatud, mis võttes arvesse sarnaseid turutingimusi, annab alust arvata, et vara kaetav väärtus oli madalam kinnisvarainvesteeringute bilansilisest jääkmaksumusest juba 31. detsember 2009 seisuga. Me ei avalda arvamust kinnisvarainvesteeringute väärtuse kohta seisuga 31. detsember 2009. Arvestades, et kinnisvarainvesteeringu algsaldot kasutatakse finantstulemuse kindlaksmääramisel, ei olnud me võimelised määrama kindlaks, kui suured korrigeerimised oleksid olnud vajalikud aruandeaasta kasumi osas.

Nagu on kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisas 1, amortiseeritakse kinnisvarainvesteeringutena kajastatud ehitisi ja rajatisi 1%-lise aastamääraga. Eesti hea raamatupidamistava kohaselt amortiseeritakse vara kulusse vara kasuliku eluea jooksul. Hoonete ja rajatiste puhul on kasulikuks elueaks tavapäraselt 20 kuni 50 aastat. SM Property OÜ-s rakendatav 1%-line aastamäär teeb antud kinnisvarainvesteeringute kasulikuks elueaks 100 aastat. Rakendades 2%-list aastamäära amortiseeritava kinnisvarainvesteeringu saldole, suureneks iga-aastane amortisatsioonikulu 0,8 miljoni krooni võrra. Meie hinnangul ei ole SM Property OÜ poolt rakendatav arvestuspoliitika kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Nagu on kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisades 4 ja 12, kajastab SM Property OÜ bilanss seisuga 31. detsember 2010 ja 31. detsember 2009 pikaajalist intressita laenu seotud osapoolelt nominaalväärtuses 28,1 miljonit krooni. Vastavalt RTJ 3 "Finantsinstrumendid" kajastatakse lunastustähtjani hoitavad finantskohustused bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses ja võetakse algselt arvele nende õiglasel väärtuses. SM Property OÜ ei ole pikaajalise intressita laenu osas läbi viinud soetusmaksumuse korrigeerimist. Kuna nimetatud pikaajalise laenu tegelikku tagastamistähtaega ja korrigeeritud soetusmaksumust ei ole laenulepingu alusel võimalik piisava täpsusega määratleda, ei avalda me arvamust eeltoodud pikaajalise intressita laenu bilansilise väärtuse kohta seisuga 31. detsember 2010 ja 31. detsember 2009 ning selle korrigeerimise mõjule aruandeaasta kasumi osas.

## Märkusega arvamus

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

## Muu asjaolu

SM Property OÜ raamatupidamise aastaaruanne 31. detsembril 2009 lõppenud majandusaasta kohta on auditeerimata.

Toomas Prükk  
Vandeaudiitori number 509  
Baker Tilly Baltics OÜ  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 84  
Pärnu mnt 21, Tallinn 10141  
9. juuli 2012



## Audiitorite digitaalallkirjad

SM Property OÜ (registrikood: 11457458) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOOMAS PRÜKK       | Vandeaudiitor      | 09.07.2012           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                                                        | 2010           |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -1 656 628     |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 219 229      |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>562 601</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 562 601        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>562 601</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -1 656 628     |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 219 229      |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>562 601</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 6321880         | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                            | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Capital Mill OÜ | 11331881                                  | Tartu mnt 84a<br>(M302), Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti | 40000 EEK                    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                |
|-----------------|---------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5245665        |
| E-posti aadress | property@capmill.eu |