

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Evelekt Kinnisvara OÜ

registrikood: 11304476

tänav a nimi, Linamäe

maja number: 12

küla: Tännassilma küla

vald: Saku vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 76406

telefon: +372 6390639

e-posti aadress: jyri@evelekt.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Materiaalne põhivara	12
Lisa 5 Kasutusrent	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 14 Tulumaks	15
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	16

Tegevusaruanne

OÜ Evelekt Kinnisvara (edaspidi ka „ettevõtte”) asutati 2. oktoobril 2006. aastal ning alustas oma majanduslikku tegevust 04. oktoobril 2006. aastal.

OÜ Evelekt Kinnisvara peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud. Oktoobris 2006 soetas ettevõtte 3 kinnistut renditulu teenimise eesmärgil. Soetatud kinnistutest kahel olid lao- ja büroohoone ning kolmandale alustas Evelekt Kinnisvara lao- ja büroohoone ehitamist 2006. aastal. Hoone ehitamine jõudis lõpule ja hoonele väljastati kasutusluba aastal 2008.

Kokku on ettevõtte investeerinud põhivarasse 5,43 miljonit eurot. Kinnistute ostu ja ehitust on finantseeritud omakapitali, pangalaenude ja muude pikaajaliste laenude abil.

OÜ Evelekt Kinnisvara ei anna tööd ühelegi töötajale.

Ettevõtte juhatuses on üks liige ning juhatuse liikmele tasu ei maksta.

Aastaruande koostamise hetkeks on Ettevõtte müünud 2 kinnistut. Kinnistute müügist saadud vahendite arvel on ettevõtte vähendanud pikaajalisi laenukohustusi kokku summas 2,3 miljonit eurot.

OÜ Evelekt Kinnisvara majandustegevust iseloomustavad peamised suhtarvud on järgmised:

	2011	2010
Müügitulu (tuh eurot)	481	485
Tulu kasv / kahanemine	-1%	-6%
Ärikasumi määr %	59%	55%
Puhaskasum (tuh eurot)	144	138
Kasumi kasv	4%	2%
Puhasrentaabilus	29,9%	28,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,08	0,01
ROA	2,94%	2,72%
ROE	24,01%	30,20%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

1. Käibe kasv (%) = $(\text{äritulu } 2011 - \text{äritulu } 2010) / \text{äritulu } 2010 * 100$
2. Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2011 - \text{puhaskasum } 2010) / \text{puhaskasum } 2010 * 100$
3. Puhasrentaabilus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{äritulu} * 100$
4. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
5. ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
6. ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Juhatuse liige

Jüri Zoova

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	58	120	
Nõuded ja ettemaksed	25 376	2 314	2
Kokku käibevara	25 434	2 434	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 882 676	5 056 305	3
Materiaalne põhivara	750	2 032	4
Kokku põhivara	4 883 426	5 058 337	
Kokku varad	4 908 860	5 060 771	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	280 664	280 709	6
Võlad ja ettemaksed	32 005	51 870	7
Kokku lühiajalised kohustused	312 669	332 579	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 995 875	4 272 163	6
Kokku pikaajalised kohustused	3 995 875	4 272 163	
Kokku kohustused	4 308 544	4 604 742	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 400	25 245	10
Kohustuslik reservkapital	2 525	2 525	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	428 259	290 475	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	144 132	137 784	
Kokku omakapital	600 316	456 029	
Kokku kohustused ja omakapital	4 908 860	5 060 771	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	481 337	485 364	11
Mitmesugused tegevuskulud	-21 262	-43 196	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-174 911	-174 911	3, 4
Muud ärikulud	-2 012	-989	
Ärikasum (kahjum)	283 152	266 268	
Finantstulud ja -kulud	-139 020	-128 484	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	144 132	137 784	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	144 132	137 784	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	283 152	266 268	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	174 911	174 911	3, 4
Kokku korrigeerimised	174 911	174 911	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-66 566	-74 771	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-20 195	-4 269	
Makstud intressid	-95 186	-84 959	
Kokku rahavood äritegevusest	276 116	277 180	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-276 333	-277 239	6
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	155	0	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-276 178	-277 239	
Kokku rahavood	-62	-59	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	120	179	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-62	-59	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	58	120	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	25 245	2 525	290 475	318 245
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	137 784	137 784
31.12.2010	25 245	2 525	428 259	456 029
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	144 132	144 132
Emiteeritud osakapital	155	0	0	155
31.12.2011	25 400	2 525	572 391	600 316

Ettevõtte osakapitali eurodesse konverteerimise käigus suurendati Evelekt Kinnisvara OÜ osakapitali 155 euro võrra täiendavate rahaliste sissemaksete teel.

Seisuga 31.12.2011 koosneb Evelekt Kinnisvara OÜ osakapital kahest osast ning ühe osa nimiväärtus on 12 700 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Evelekt Kinnisvara 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 ettevõtte arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on ettevõtte 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

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroon). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglase väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud laenu intressid ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 33 aastat

Maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

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

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kulusse.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muu inventar 3-5 aastat

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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu inventar	3-5

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispihimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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 kulusi. 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 arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule 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. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud

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

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	25 376	2 314
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 376	2 314

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	383 470	5 214 035	5 597 505
Akumuleeritud kulum	0	-367 573	-367 573
Jääkmaksumus	383 470	4 846 462	5 229 932
Amortisatsioonikulu	0	-173 627	-173 627
31.12.2010			
Soetusmaksumus	383 470	5 214 035	5 597 505
Akumuleeritud kulum	0	-541 200	-541 200
Jääkmaksumus	383 470	4 672 835	5 056 305
Amortisatsioonikulu	0	-173 629	-173 629
31.12.2011			
Soetusmaksumus	383 470	5 214 035	5 597 505
Akumuleeritud kulum	0	-714 829	-714 829
Jääkmaksumus	383 470	4 499 206	4 882 676

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	479 036	479 036
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-21 262	-26 350

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	6 419	6 419
Akumuleeritud kulum	-3 103	-3 103
Jääkmaksumus	3 316	3 316
Amortisatsioonikulu	-1 284	-1 284
31.12.2010		
Soetusmaksumus	6 419	6 419
Akumuleeritud kulum	-4 387	-4 387
Jääkmaksumus	2 032	2 032
Amortisatsioonikulu	-1 282	-1 282
31.12.2011		
Soetusmaksumus	6 419	6 419
Akumuleeritud kulum	-5 669	-5 669
Jääkmaksumus	750	750

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	0	4 027

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	4 601	4 634
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	766	4 603
1-5 aasta jooksul	0	764

Evelekt Kinnisvara OÜ rentis aruandeaastal kasutusrendi korras sõiduautot. Majandusaasta aruande koostamise hetkeks on kasutusrendi leping lõppenud.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud füüsilistelt isikutelt	224 716	0	0	224 716	5%	EUR	2021
Pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt	870 091	0	0	870 091	5%	EUR	2021
Pikaajalised pangalaenud Danske Bank A/S Eesti filiaal	3 181 732	280 664	1 215 407	1 685 661	1,3% + 6 kuu Euribor	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	4 276 539	280 664	1 215 407	2 780 468			
Laenukohustused kokku	4 276 539	280 664	1 215 407	2 780 468			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud füüsilistelt isikutelt	224 716	0	0	224 716	0%	EEK	2021
Pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt	870 091	0	0	870 091	5%	EEK	2021
Pikaajalised pangalaenud Danske Bank A/S Eesti filiaal	3 458 065	280 709	1 197 155	1 980 201	1,3% + 6 kuu Euribor	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	4 552 872	280 709	1 197 155	3 075 008			
Laenukohustused kokku	4 552 872	280 709	1 197 155	3 075 008			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Muud varad	4 882 676	5 056 305
Kokku	4 882 676	5 056 305

Sampo Panga laen on Eurodes ja kõik muud ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 9.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 496	41 361	
Maksuvõlad	7 514	7 843	8
Muud võlad	2 995	2 666	
Intressivõlad	2 995	2 666	
Kokku võlad ja ettemaksed	32 005	51 870	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 514	7 843
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 514	7 843

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

OÜ Evelekt Kinnisvara poolt saadud laenu (31. detsembri 2011 seisuga 3 181 732 eurot) tagatiseks on seatud ettevõtte bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kolmele kinnistule hüpoteegid kokku summas 5 879 872 eurot (92 000 000 krooni). Seatud hüpoteegid on samaaegselt ka ettevõtte omanikuga seotud ettevõtte kohustuste tagatiseks.

Juhtkonna hinnangul ei kaasne ettevõtte poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	25 400	25 245
Osade arv (tk)	2	2
Alates 01.01.2011 ühines Eesti Vabariik eurotsooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris Evelekt Kinnisvara OÜ oma osakapitali eurodesse, mille käigus suurendati osakapitali summani 25 400 eurot. Ühe osa nimiväärtus on 12 700 eurot.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	481 337	485 364
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	481 337	485 364
Kokku müügitulu	481 337	485 364
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendileandmine	479 036	479 036
Sõidukite kasutusrent	0	4 027
Tulud kommunaalteenuste müügist	2 301	2 301
Kokku müügitulu	481 337	485 364

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressikulud	-139 020	-128 484
Intressikulu laenukselt	-139 020	-128 484
Kokku finantstulud ja -kulud	-139 020	-128 484

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. 2011. aastal on maksumäär 21/79 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasneb tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2011 moodustas 572 391 eurot (31. detsember 2010 seisuga 428 259). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 152 155 eurit (31. detsember 2010 seisuga 113 841 eurot).

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	224 716	0	224 716
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 375	870 091	2 314	870 091

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 386	481 337	0	485 364

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

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

OÜ Evelekt Kinnisvara müüs 2012. aastal 2 kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistut. Müüdüd kinnisvarainvesteeringute bilansiline jääkmaksumus müügihetkel oli 1 818 970 eurot.

Kinnistute müügist saadud vahendite arvel on ettevõtte vähendanud pikaajalisi laenukohustusi kokku summas 2 270 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Evelekt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11304476) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI ZOOVA	Juhatuse liige	10.08.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Evelekt Kinnisvara OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Evelekt Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, 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 lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Evelekt Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Krista Vainola

Vandeauditiitori number 444

KV Auditeerimine OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 120

Pärnu mnt 141-39, Tallinn 11314

10.08.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Evelekt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11304476) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA VAINOLA	Vandeaudiitor	10.08.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	428 259
Aruandeaasta kasum (kahjum)	144 132
Kokku	572 391
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	572 376
Kokku	572 391

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	481337	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Marston OÜ	11926999	Oja tn 5, Saku alevik, Saku vald, Harju maakond, Eesti	12700 EUR
OÜ Terranet	10723892	Maldari talu,, Kaasiku küla, Martna vald, Lääne maakond, Eesti	12700 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6390639
Mobiiltelefon	+372 5035529
E-posti aadress	jyri@evelekt.ee