

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Daymar OÜ

registrikood: 11175636

tänavä, Pikk 11-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10123

telefon: +372 6177910, +372 6177913

faks: +372 6177920

e-posti aadress: marek@broadgatecapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 9 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Daymar OÜ asutati ja kanti äriregistrisse 2005. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute tegemine, arendamine ja haldamine Eestis (EMTAK 2008 klassifikatsiooni järgi: Hoonestusprojektide arendus F41101).

Majandusaasta jooksul saadi kinnisvara välja üürimisest ja kõrvalteenustest tulu 750 521 krooni ning kinnisvara ümber hindamisest kulu summas 5 612 766 krooni, kinnisvara väärtus seisuga 31.12.2010 oli 50 287 234 krooni.

2010. aastal OÜ-l Daymar muud tegevust ei olnud.

Daymar OÜ-l ei olnud majandusaasta jooksul palgatöötajaid.

Daymar OÜ juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele väljamakseid ei tehtud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2010	2009
Omakapitali tootlus (kasum/omakapital)	neg	0,06
Võlakordaja (Võõrkapital/omakapital)	9,72	3,96
Lühiajaliste kohustuste katte kordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	0,02	0,04

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Daymar OÜ tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Daymar OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Daymar OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	917 295	1 860 174	
Nõuded ja ettemaksed	77 812	23 987	2
Kokku käibevara	995 107	1 884 161	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	50 287 234	55 900 000	4
Kokku põhivara	50 287 234	55 900 000	
Kokku varad	51 282 341	57 784 161	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	44 675 871	44 675 871	5,11
Võlad ja ettemaksed	1 824 547	1 465 669	3,11
Kokku lühiajalised kohustused	46 500 418	46 141 540	
Kokku kohustused	46 500 418	46 141 540	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	41 000	41 000	6
Ülekurss	25 000 000	25 000 000	
Kohustuslik reservkapital	4 100	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-13 402 479	-14 110 027	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 860 698	711 648	
Kokku omakapital	4 781 923	11 642 621	
Kokku kohustused ja omakapital	51 282 341	57 784 161	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	750 521	918 500	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-244 953	-268 127	
Brutokasum (-kahjum)	505 568	650 373	
Turustuskulud	-68 750	-4 000	
Üldhalduskulud	-7 206	-49 841	
Muud äritulud	9	2 200 000	
Muud ärikulud	-5 617 241	-5 872	
Ärikasum (-kahjum)	-5 187 620	2 790 660	
Finantstulud ja -kulud	-1 673 078	-2 079 012	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 860 698	711 648	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 860 698	711 648	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-5 187 620	2 790 660	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	5 612 766	-2 200 000	4
Kokku korrigeerimised	5 612 766	-2 200 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-53 825	21 045	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	154 777	-1 055 749	
Laekunud intressid	5 805	2 949	
Kokku rahavood äritegevusest	531 903	-441 095	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 115 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-21 655 568	
Makstud intressid	-1 474 782	-1 801 097	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	22 561 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 474 782	2 219 335	
Kokku rahavood	-942 879	1 778 240	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 860 174	81 934	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-942 879	1 778 240	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	917 295	1 860 174	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 200	2 439 800	0	-14 110 027	-11 630 027
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	800	22 560 200	0	711 648	23 272 648
31.12.2009	41 000	25 000 000	0	-13 398 379	11 642 621
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-6 860 698	-6 860 698
Muutused reservides	0	0	4 100	-4 100	
31.12.2010	41 000	25 000 000	4 100	-20 263 177	4 781 923

Vt ka lisa 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Daymar OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses maha arvatud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Professionaalne hindaja kasutas hinnatava objekti turuväärtuse leidmisel jääkväärtuse meetodit, mille puhul diskonteeritakse objekti arendamise kulud ning võimalik netomüügitulu (prognoositav müügitulu, millest lahutatakse arendaja kasum). Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud kohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Soetamisjärgselt kajastatakse laene bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil.

Hanke ja muud võlad kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab 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

Renditulud kasutusrendi tingimustel rendile antud kinnisvara investeeringutelt kajastatakse kasumiaruandes jagatuna lineaarselt kogu rendilepingu perioodile.

Kulud

Teenustasud teenuslepingutelt ja kinnisvara hoolduskulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt siis, kui vastav kulu on tekkinud.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjate laekumata arved	77 812	23 987
Kokku nõuded ostjate vastu	77 812	23 987

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	14 150	10 846
Intress	28	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 178	10 846

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008		53 700 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		2 200 000
31.12.2009		55 900 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-5 612 766
31.12.2010		50 287 234
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	607 500	772 918
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	143 031	145 582

Kogu kinnisvarale on seatud hüpoteek ettevõtte poolt võetud pangalaenu tagatiseks.

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	40 602 927	40 602 927	0	0	1 kuu ERIBOR+3%	EUR	28.12.2011
Baltic Investment Holdings OÜ	4 072 944	4 072 944	0	0	5%	EUR	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	44 675 871	44 675 871	0	0			
Laenukohustused kokku	44 675 871	44 675 871	0	0			

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	40 602 927	40 602 927	0	0	1 kuu ERIBOR+3%	EUR	28.12.2010
Baltic Investment Holdings OÜ	4 072 944	4 072 944	0	0	5%	EUR	31.12.2010
Lühiajalised laenud kokku	44 675 871	44 675 871	0	0			
Laenukohustused kokku	44 675 871	44 675 871	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	50 287 234	50 287 234
31.12.2009	55 900 000	55 900 000

Lisa 6 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	41 000	41 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		
Osaühingu osakapital on 41 000 krooni, mis koosneb ühest osast nominaalväärtusega 41 000 krooni.		

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	750 521	918 500
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	750 521	918 500
Kokku müügitulu	750 521	918 500
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Renditulu	607 500	772 918
Kommunaaltulud	143 021	145 582
Kokku müügitulu	750 521	918 500

Müügituluna on kajastatud tulud kinnisvara rendile andmisest kasutusrendi tingimustel. Järgmiste perioodide renditulu mittekatekestavatest rendilepingutest jaguneb alljärgnevalt:

EEK

Alla 1 aasta 207 750

1-5 aastat -

Üle 5 aasta -

207 750

Kokku

Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	5 805	2 949
Intressitulu hoiustelt	5 805	2 949
Intressikulud	-1 678 883	-2 081 961
Intressikulu laenudelt	-1 678 883	-2 081 961
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 673 078	-2 079 012

Lisa 9 Sündmused pärast bilansipäeva

08.05.2012.a. Nordea laenu on pikendanud. Laenu lõpptähtaeg 28.12.2012.a.

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

Daymar OÜ-l ei olnud majandusaasta jooksul palgatöötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Baltic Invesment Holdings Ltd.
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Malta
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Baltic Invesment Holdings Ltd.
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Malta

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 697 581	5 491 106

Daymar OÜ on Baltic Investment Holdings Ltd. tütarettevõte.

Daymar OÜ on saanud laenu Baltic Investment Holdings Ltd. samasse kontserni kuuluvalt Baltic Investment Holding OÜ-lt, vastavad laenusaldod on kajastatud lisas Laenukohustused.

Seotud osapoolte laenudelt intresse välja makstud ei ole. Arvestatud intressikulu on kajastatud kasumiaruandes real Finantstulud ja -kulud ja kogenenud intressijääk bilansis kirjel Võlad ja ettemaksed.

Tehingud seotud osapooltega

Intressikulu	31.12.2010	31.12.2009
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 624 637	1 418 162

Aruande digitaalallkirjad

Daymar OÜ (registrikood: 11175636) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAREK SUKK	Juhatuse liige	15.08.2012
HENRIK KOCH-JENSEN	Juhatuse liige	15.08.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Daymar OÜ osanikule:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 13 esitatud Daymar OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2010, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud arvestushinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist. Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt Daymar OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu rõhutamise

Seisuga 31. detsember 2010 kajastab bilansikonto "Kinnisvarainvesteeringud" vara väärtuses 50 287 234 krooni. Vara väärtuse hindamine on läbi viidud juhatuse poolt palgatud kinnisvaraekspertide poolt. Vara väärtust on hinnatud maa ehitusõiguse väärtuse meetodil. Täpsem informatsioon hindamis põhimõtete kohta on esitatud raamatupidamise aastaaruande Lisas 1.

Veiko Hintsov

Vandeaudiitor nr 328

AS Deloitte Audit Eesti

Tegevusluba nr 27

Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn

16. august 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Daymar OÜ (registrikood: 11175636) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	16.08.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-13 402 479
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 860 698
Kokku	-20 263 177

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	750521	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6177913
Telefon	+372 6177910
Faks	+372 6177920
E-posti aadress	merle@broadgatecapital.com