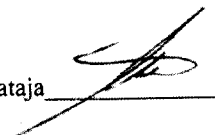


KARUMAA AS konsolideerimisgrupi
01.01.2009 – 31.12.2009
majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus:	01.01.2009
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2009
Äriühingu nimetus:	Karumaa AS
Äriregistri number:	10235017
Aadress:	Ranna tee 2, Tabasalu Harku vald, Harjumaa
Sidevahendid:	telefon +372 603 2368 faks +372 607 6645 e-post info@karumaa.ee kodulehekülg www.karumaa.ee
Audiitor:	BDO Eesti AS
Lisatud dokumendid:	Sõltumatu vandeaudiitori aruanne Kasumi jaotamise ettepanek Müügitulu jaotus vastavalt EMTAKile

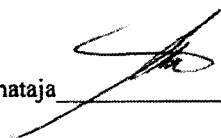
Juhataja  /Armin Mutle/

SISUKORD

lk

MAJANDUSAASTA ARUANNE

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne (skeem 1)	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
LISAD: Lisa 1 Kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Maksud.....	12
Lisa 5 Ettemaksed teenuste eest.....	12
Lisa 6 Muud lühiajalised nõuded.....	12
Lisa 7 Müügiootel kinnisvara.....	12
Lisa 8 Pikaajalised investeeringud.....	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10 Kapitalirent	13
Lisa 11 Põhivara	14
Lisa 12 Laenukohustused.....	14
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed.....	15
Lisa 14 Muud võlad	15
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega.....	15
Lisa 16 Müügitulud.....	16
Lisa 17 Intressitulud ja -kulud.....	16
Lisa 18 Tööjõukulud.....	16
Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	17
Majandusaasta aruande allkirjad	21



TEGEVUSARUANNE

AS Karumaa konsolideerimisgrupp koosneb kinnisvara haldamise ja arendamisega tegelevast aktsiaseltsist Karumaa ja tema 100%-lises omanduses olevast tütarettevõttest aktsiaselts RMA ja Pojad, mille tegevusest on säilinud tootmishoonete ning seadmete rentimine.

2009. majandusaasta oli AS Karumaale kinnisvaraarenduse lõpptulemi-müügi protsessi suhtes järjekordselt tagasihoidlik aasta. Kinnisvarasektoris jätkunud hinnalanguse tingimustes õnnestus teha vaid üks tehing maaga. Majanduse üldine jahtumine ning pankade karmistunud krediitpoliitika on tehingutele maaga avaldanud halvavat mõju. Potentsiaalselt ostjat on hinnalangusele vaatamata väga raske leida. Ruumide üürileandmise valdkonnas on hinnalangus pidurdunud. Samas sundis tellimuste mahu oluline vähenemine mitut aastaid meie kliendiks olnud firmat üürilepinguid ennetähtaegselt lõpetama ning oma bürood sulgema.

Kulude vähendamiseks töötavad kõik töötajad vaid osalise tööajaga ning loobutud on kõigist hangetest, mis ei ole firma tegevuse jätkamise seisukohalt hädavajalikud.

Järgmisel majandusaastal on üheks olulisemaks eesmärgiks Lõuna- ja Uus-Ranna elamu ja tööstusala detailplaneeringu algatamine ja kehtestamine ning firma tegevuse jätkusuutlikuse kindlustamine ebasoodsale majanduskeskkonnale vaatamata.

AS Karumaa nõukogu koosneb kolmest liikmest.

AS Karumaa juhatus koosneb ühest liikmest, kes on ühtlasi ka tegevjuht.

Keskmine töötajate arv taandatuna täistööajale aruandeperioodil oli 2 ja töötasude üldsumma 796 122 krooni, millest tegevjuhi tasu moodustas 504 000 krooni.

FINANTSOLUKORRA ANALÜÜS

Likviidsuse näitajad

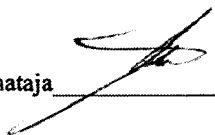
Käibekapitali suuruseks nimetatakse käibeaktivate ja käibepassivate vahet ning see mõõdab ettevõtte ligikaudset rahareservi. Käibekapitali suurus loob võime täita oma kohustusi ja laiendada tegevust.

Käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustused

Käibekapital 2009 = 33 840 693 – 7 327 317 = 26 513 376

Käibekapital 2008 = 36 239 698 – 6 264 478 = 29 975 220

Käibekapital on vähenenud 3 461 844 krooni võrra.



Likviidsussuhe e. kiireloomuliste maksete teostamise tase näitab millises ulatuses on olemas kõrge likviidsusega varasid ühe krooni lühiajaliste kohustuste tagamiseks.

$\text{Likviidsussuhe} = (\text{käibevara} - \text{varud}) / \text{lühiajalised kohustused} * 100$

$\text{Likviidsussuhe 2009} = (33\,840\,693 - 32\,450\,103) / 7\,327\,317 * 100 = 19\%$

$\text{Likviidsussuhe 2008} = (36\,239\,698 - 32\,600\,159) / 6\,264\,478 * 100 = 58\%$

Likviidsussuhet üle 60% hinnatakse rahuldavaks, alla selle mitterahuldavaks ja üle 90% heaks

Rentaabluse näitajad

Kasum aktsiakapitali kohta näitab juhtkonna töö efektiivsust aktsionäride poolt investeeritud kapitali kasutamisel (kui palju tõi aktsiakapitalisse investeeritud üks kroon kasumit).

$\text{Kasum aktsiakapitali kohta} = \text{puhaskasum} / \text{aktsiakapital}$

$\text{Kasum aktsiakapitali kohta 2009} = -14\,092\,852 / 4\,845\,000 = -2,91$

$\text{Kahjum aktsiakapitali kohta 2008} = -15\,942\,416 / 4\,845\,000 = -3,29$

Varade tulukus (ROA) näitab, kui efektiivselt on ettevõtte kasutanud kõiki ressursse oma tegevuses (mitme sendi ees toob kasumit iga investeeritud kroon).

$\text{Varade tulukus} = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

$\text{Varade tulukus 2009} = -14\,092\,852 / 94\,092\,852 * 100 = -15\%$

$\text{Varade tulukus 2008} = -15\,942\,416 / 107\,803\,401 * 100 = -14,79\%$

Omakapitali tulukus (ROE) näitab raha paigutamise otstarbekust. Üldreeglina peaks omakapitali tulukus olema investeerija poolt nõutaval tasemel, vähemalt 15%.

$\text{Omakapitali tulukus} = \text{puhaskasum} / \text{omakapital} * 100$

$\text{Omakapitali tulukus 2009} = -14\,092\,852 / 69\,705\,653 * 100 = -20\%$

$\text{Omakapitali tulukus 2008} = -15\,942\,416 / 83\,798\,505 * 100 = -19,02\%$

Laenukasutuse näitajad

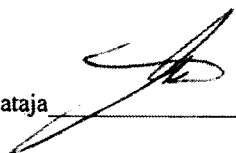
Üldine võlasuhe näitab, kui suur osa ettevõtte varadest on finantseeritud võlgadega.

$\text{Üldine võlasuhe} = \text{võlad kokku} / \text{koguvara} * 100$

$\text{Üldine võlasuhe 2009} = 24\,314\,672 / 94\,020\,325 * 100 = 26\%$

$\text{Üldine võlasuhe 2008} = 24\,004\,896 / 107\,803\,401 * 100 = 22,27\%$

Finantseerimine võörkapitali arvelt on lubatud piires, kui üldine võlasuhe jääb alla 50%



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Äriühingu juhatuse liikmena olen vastutav käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitan, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Karumaa AS konsolideerimisgrupi 31.12.09 finantsseisundit ning perioodi 01.01.09 – 31.12.09 majandustulemust ja rahavoogusid;
- Karumaa AS konsolideerimisgrupp on jätkuvalt tegutsev.

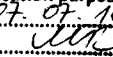
Armin Mutle
Juhataja

07.07.2010

Juhataja



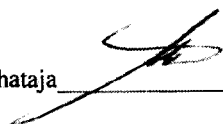
/Armin Mutle/

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 07. 07. 10
Allkiri/signature 
BDO Eesti AS

BILANSS (kroonides)

AKTIVA (varad)	Lisa nr	31.12.2009	31.12.2008
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		42 219	1 690 675
Nõuded ja ettemaksed	2,3,4	1 345 095	1 948 864
Varud		3 276	9 674
Müügiootel kinnisvara	7	32 450 103	32 590 485
KÄIBEVARA KOKKU		33 840 693	36 239 698
PÕHIVARA			
Pikaajalised investeeringud	8	719 600	719 600
Kinnisvarainvesteeringud	9	41 996 350	52 737 150
Materiaalne põhivara	11	17 463 682	18 106 953
PÕHIVARA KOKKU		60 179 632	71 563 703
AKTIVA (varad) KOKKU		94 020 325	107 803 401
<u>PASSIVA</u>			
<u>(kohustused ja omakapital)</u>			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused	12	5 033 237	4 374 604
Võlad ja ettemaksed	13	2 294 080	1 889 874
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		7 327 317	6 264 478
PIKAAJALISED KOHUSTUSED	12	16 987 355	17 740 418
KOHUSTUSED KOKKU		24 314 672	24 004 896
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses		4 845 000	4 845 000
Kohustuslik reservkapital		539 146	539 146
Jaotamata kasum		64 321 507	78 414 359
OMAKAPITAL KOKKU		69 705 653	83 798 505
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU		94 020 325	107 803 401

Juhataja



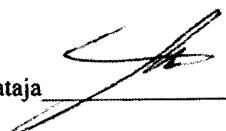
/Armin Mutle/

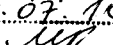
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 07.07.10
Allkiri/signature 
BDO Eesti AS

KASUMIARUANNE (kroonides)
(skeem 1)

	Lisa nr	2009	2008
Äritulud			
Müügitulu	16	1 386 462	6 024 906
Muud äritulud		0	7 422
Kokku äritulud		1 386 462	6 032 328
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal, teenused		-382 150	-1 767 838
Muud tegevuskulud		-1 214 803	-1 547 272
Tööjõu kulud, sh:	18	-1 027 970	-1 393 643
a) palgakulu		-796 122	-997 233
b) puhkusereservi muudatus		32 837	-54 822
c) sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks		-264 685	-341 588
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	-788 002	-905 636
Muud ärikulud		-40 208	-81 657
Kahjum põhivara ümberhindlusest	9	-10 740 800	-15 879 920
Kokku ärikulud		-14 193 933	-21 575 966
Ärikahjum		-12 807 471	-15 543 638
Finantstulud ja -kulud			
a) intressitulud ja -kulud	17	-793 195	-1 250 405
b) kasum (-kahjum) valuutakursi muutusest		-492 186	851 627
Kokku finantstulud ja -kulud		-1 285 381	-398 778
Kahjum majandustegevusest		-14 092 852	-15 942 416
Aastaaruande kahjum		-14 092 852	-15 942 416

Juhataja

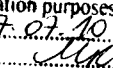
 /Armin Muile/

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 07.07.10
Allkiri/signature 
BDO Eesti AS

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

	Lisa nr	2009	2008
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-12 807 471	-15 543 638
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	788 002	905 636
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	-3 471 300
Kahjum kinnisvarainvesteeringu hindamisest	9	10 740 800	15 879 920
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		603 769	484 570
Varude muutus		6 398	-984
Müügiootel kinnisvara muutus	7	140 382	-185 870
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		404 206	-328 121
Makstud intressid	17	-821 931	-1 361 335
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		-945 845	-3 621 122
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-144 731	-107 848
Kinnisvara investeeringu müük		0	3 880 500
Antud laenude tagasimaksed		0	150 000
Saadud intressid	17	28 736	110 930
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		-115 995	4 033 582
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		22 700	0
Laenude tagasimaksed		-571 263	-2 624 495
Omaaktsiate tagasiostmine		0	-500 000
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-36 053	-34 230
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSES		-584 616	-3 158 725
RAHAVOOD KOKKU		-1 646 456	-2 746 265
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 690 675	4 436 940
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 646 456	-2 746 265
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpuks		42 219	1 690 675

Juhataja  /Armin Mutle/

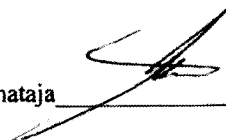
Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 07.02.10
Altkiri/signature 
BDO Eesti AS

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (kroonides)

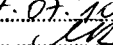
	Aktiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2007	4 845 000	513 475	94 382 446	99 740 921
Reservkapitali		25 671	-25 671	0
Aruandeperioodi kahjum			-15 942 416	-15 942 416
Saldo 31.12.2008	4 845 000	539 146	78 414 359	83 798 505
Aruandeperioodi kahjum			-14 092 852	-14 092 852
Saldo 31.12.2009	4 845 000	539 146	64 321 507	69 705 653

Karumaa AS aktiakapitali suurus on 4,845 miljonit krooni, mis jaguneb 4 845 lihtaktiaks nimiväärtusega 1 tuhat krooni. Aruandeperioodil uusi aktiaid ei emiteeritud, dividende välja ei kuulutatud ega makstud.

Juhataja



/Armin Mutle/

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 01.07.10
Allkiri/signature 
BDO Eesti AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Kasutatud arvestuspõhimõtted

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele, kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Konsolideerimisgrupp

Konsolideerimisgrupi moodustavad konsolideeriv üksus (emaettevõtja või muu raamatupidamiskohustuslane) ja üks või mitu konsolideeritavat üksust (tütarettevõtja või muu raamatupidamiskohustuslane). Konsolideerival üksusel on valitsev mõju teise raamatupidamiskohustusele üle.

Konsolideerimine on konsolideerimisgruppi kuuluvate raamatupidamiskohustuslaste aruannete ühendamine nii, nagu oleks tegemist ühe raamatupidamiskohustusega.

Nõuete hindamine

Ostjate laekumata arveid on hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtuvalt, vaadeldud on igat nõuet eraldi. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Varud

Tooraine ja materjal ning müügiks ostetud kaup võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja muudest otsestest kuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude arvestuses kasutatakse FIFO meetodit.

Müügioteel kinnisvara

Müügioteel kinnisvarana käsitletakse kinnisvara objekte, mida tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul. Nendel objektidel on lõpetatud või lõpetamisel müügieelsed parendustööd, nagu detailplaneeringute koostamine ja kommunikatsioonitrasside rajamine, või siis müügi protsess on juba käivitunud.

Materiaalne põhivara

Põhivarana kajastatakse bilansis varad maksumusega üle 10 000 krooni, elueaga üle ühe aasta. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest kuludest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamiskuludest.

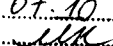
Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust elueast. Amortisatsiooninorm hoonetel ja rajatistel on 5% aastas, ülejäänud põhivaral 20-30% aastas. Maad ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutumisest tulenevad kasumid ja

Juhataja  /Armin Mutle/

Allkirjastatud identitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 07.07.10
Allkiri/signature 
BDO Eesti AS

kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse

Investeeringut tütar- ja sidusettevõttesse kajastatakse soetusmaksumuses.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva Eesti Panga valuutakursi alusel. Valuutapõhised monetaarsed kirjed aruandes on ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel. Tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Kasutus- ja kapitalirent

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

Tulu

Müügi- ja intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale.

Puhkusetasude kohustus

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu kohustust korrigeeritakse üks kord aastas aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ja bilansis lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Rahavood

Rahavoogude aruandes on kajastatud äritegevuse rahavoogusid kaudsel meetodil. Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Reservkapitali moodustamine

Kohustuslik reservkapital on moodustatud 5% ulatuses iga aruandeaasta kasumist kuni reservi suuruseni 1/10 aktsiakapitalist.

Juhataja



/Armin Mülle/

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 07.07.10
Allkiri/signature 
BDO Eesti AS

Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed

	Lisa nr	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	3	534 259	482 920
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	0	353 253
Ettemaksed teenuste eest	5	235 358	294 713
Krediitkaardi tagatisdeposiit		0	200 000
Muud lühiajalised nõuded	6	575 478	617 978
Kokku		1 345 095	1 948 864

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliseks laekumiseks on tunnistatud laekumata arveid summas 80 671 krooni ja need on ka bilansist välja kantud.

Ostjate tasumata summad maksetähtaegade lõikes bilansipäeval on toodud alljärgnevalt:

	Aegumata	Tähtaja ületanud kuni 3 kuud	Tähtaja ületanud üle 3 kuu	Kokku
31.12.2009	34 348	214 954	284 957	534 259
31.12.2008	332 190	141 724	9 006	482 920

Lisa 4. Maksud

	Lisa nr	31.12.2009	31.12.2008
Maksuliik	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	18 359	353 169	330
Üksikisiku tulumaks	26 965	0	17 690
Töötuskindlustusmaks	1 899	0	340
Kogumispensioni makse	0	0	1 821
Sotsiaalmaks	56 123	0	30 700
Maamaks	194 110	0	0
Maksuintressid	15 262	84	281
Kokku	2,13	312 718	353 253

Lisa 5. Ettemaksed teenuste eest

Kululiik	Lisa nr	31.12.2009	31.12.2008
Kinnisvaraprojektid		235 358	235 358
Ettemaksed teenuste eest		0	58 942
Ajakirjandus ja info		0	277
Varakindlustus		0	136
Kokku	2	235 358	294 713

Kinnisvaraprojektidena on näidatud ettemaksed tulevaste kinnisvara arendusprojektide eest.

Juhataja

/Armin Mutle/

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 07.07.10
Allkiri/signature
BDO Eesti AS

Lisa 6. Muud lühiajalised nõuded

	Lisa nr	31.12.2009	31.12.2008
Lepingulised nõuded		499 000	499 000
Intressinõue		0	42 500
Muud nõuded		76 478	76 478
Kokku	2	575 478	617 978

Lisa 7. Müügiototel kinnisvara

	2009	2008
Saldo aasta alguses	32 590 485	32 404 615
Soetus/parendus	0	185 870
Müük	-140 382	0
Saldo aasta lõpus	32 450 103	32 590 485

Lisa 8. Pikaajalised investeeringud

	Lisa nr	31.12.2009	31.12.2008
Sidusettevõtte osa (soetusmaksumuses)		19 600	19 600
Pikaajalised nõuded	15	700 000	700 000
Kokku		719 600	719 600

49% osalus sidusettevõtjas soetati 2006.a. ja investeeringu soetusmaksumus oli 19 600 EEK. AS Karumaa on sidusettevõtjale laenu andnud 700 000 EEK, mis kuulub tasumisele 2011.a.

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Hooned	Kokku
Õiglane väärtus 01.01.2007	61 610 400	13 135 870	74 746 270
Ümberhindlus	-4 085 000	-1 635 000	-5 720 000
Õiglane väärtus 31.12.2007	57 525 400	11 500 870	69 026 270
Müük	-409 200	0	-409 200
Ümberhindlus	-15 549 920	-330 000	-15 879 920
Õiglane väärtus 31.12.2008	41 566 280	11 170 870	52 737 150
Ümberhindlus	-10 740 800	0	-10 740 800
Õiglane väärtus 31.12.2009	30 825 480	11 170 870	41 996 350

Ekspert hinnangu kinnisvara õiglase väärtuse kohta koostas Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ.

Juhataja

/Armin Mutle/

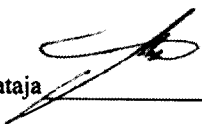
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 07.07.10
Allkiri/signature
BDO Eesti AS

Lisa 10. Kapitalirent

Masinad ja seadmed	31.12.2009	31.12.2008
Soetusmaksumus	389 831	389 831
Akumuleeritud kulum	-259 880	-181 916
Jääkmaksumus	129 951	207 915
Kapitalirent	31.12.2009	2008
Aruandeperioodil tasutud maksed	36 053	34 230
Intressimäär (%)	5,2	5,2
Aruandeperioodi intressikulu	9 332	11 155
Kapitalirendi kohustus	31.12.2009	31.12.2008
Tähtajaga kuni 1 aasta	37 973	36 053
Tähtajaga üle 1 aasta	121 802	159 775
Kokku	159 775	195 828

Lisa 11. Põhivara

	Hooned ja rajatised	Muu materjalne põhivara	Ettemaksed	KOKKU
Seisuga 31.12.2007				
Soetusmaksumus	19 660 831	1 542 605	0	21 203 436
Akumuleeritud kulum	-1 208 878	-1 089 817	0	-2 298 695
Jääkmaksumus	18 451 953	452 788	0	18 904 741
2008.aasta muutused				
Ostud ja parendused	0	65 475	42 373	107 848
Mahakandmine	-559 527	-27 722	0	-587 249
Amortisatsioonikulu	-767 012	-138 624	0	-905 636
Müüdud, mahakantud p/v kulum	559 527	27 722	0	587 249
Seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	19 101 304	1 580 358	42 373	20 724 035
Akumuleeritud kulum	-1 416 363	-1 200 719	0	-2 617 082
Jääkmaksumus	17 684 941	379 639	42 373	18 106 953
2009.aasta muutused				
Ostud ja parendused	0	144 731	42373	187 104
Amortisatsioonikulu	-648 085	-139 917	0	-788 002
Seisuga 31.12.2009				
Soetusmaksumus	19 101 304	1 767 462	42 373	20 868 766
Akumuleeritud kulum	-2 064 448	-1 340 636	0	-3 405 084
Jääkmaksumus	17 036 856	426 826	42 373	17 463 682

Juhataja  /Armin Mutle/

Altkirjastatud identitiseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date07.07.10.....
Altkiri/signature
BDO Eesti AS

Lisa 12. Laenukohustused

31.12.2009	Lühiajaline	Pikaajaline	Lõpptähtaeg	Valuuta	Intress
Kapitalirendi leping	37 973	121 802	25.09.2011	EEK	5,2
Laen Sampo Pangast	119 781	1 843 676	4.05.2013	EUR	7,554
Laen Sampo Pangast	0	6 985 140	7.03.2011	EUR	7,423
Laen Sampo Pangast	0	8 742 465	21.02.2011	EUR	7,407
Emaettevõtja laen	4 150 213	0	kokkuleppel	CAD	-
Muu lühiajaline laen	20 700	0	kokkuleppel	EEK	5
Kokku	5 033 237	16 987 355			

31.12.2008	Lühiajaline	Pikaajaline	Lõpptähtaeg	Valuuta	Intress
Kapitalirendi leping	36 053	159 775	25.09.2011	EEK	5,2
Laen Sampo Pangast	680 523	1 853 038	4.05.2012	EUR	7,554
Laen Sampo Pangast	0	6 985 140	7.03.2010	EUR	7,423
Laen Sampo Pangast	0	8 742 465	21.02.2011	EUR	7,407
Emaettevõtja laen	3 658 028	0	kokkuleppel	CAD	-
Kokku	4 374 604	17 740 418			

Sampo Pangast võetud pikaajaliste laenude tagatiseks on seatud ühishüpoteek summas 39,1 miljonit krooni Harjumaal Harku vallas asuvatele kinnistutele koos nende oluliste osade ja päraldistega ning 6 miljonit krooni Tallinna linnas asuvatele bürooruumidele ja korteriomandile aadressil Lootsi 3A.

Pangalaenu intressikulu on avalikustatud lisa 17.

Lisa 13. Võlad ja ettemaksed

	Lisa nr.	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele		40 165	28 220
Võlad töövõtjatele		200 912	102 809
Arvestatud maksud		77 269	0
Maksuvõlad	4	312 718	51 162
Saadud ettemaksed		24 000	58 800
Muud võlad	14	1 639 016	1 648 883
Kokku		2 294 080	1 889 874

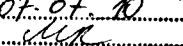
Lisa 14. Muud võlad

	Lisa nr.	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiate ostuleping (lühiajaline)	15	1 600 000	1 600 000
Muud viitvõlad		39 016	48 883
Kokku		1 639 016	1 648 883

Juhataja



/Armin Mutle/

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 07.07.10
Altkiri/signature 
BDO Eesti AS

Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega

31.12.2009	Lisa nr	Nõue	Kohustus
Emaettevõtja	12	0	4 150 213
Juhtkonna liige (aktsiate ost)		0	1 600 000
Sidusettevõtja	6,8	700 000	0
Tütarettevõtja		0	978 000

31.12.2008	Lisa nr	Nõue	Kohustus
Emaettevõtja	12	0	3658028
Juhtkonna liige (aktsiate ost)		0	1 600 000
Sidusettevõtja	6,8	742 500	0
Tütarettevõtja		0	900 000

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 16. Müügitulud

Müügitulu tegevusalade lõikes	2009	2008
Vara haldamine	1 021 898	1 822 760
Kinnisvara arendus	342 894	4 064 729
Muud tulud	21 671	137 417
Kokku	1 386 462	6 024 906

Kogu tulu teeniti Eesti Vabariigis.

Lisa 17. Intressitulud ja -kulud

	2009	2008
Intressitulud	28 736	110 930
Intressikulud	-821 931	-1 361 335
Kokku	-793 195	-1 250 405

Lisa 18. Tööjõukulud

	2009	2008
Palgakulu	796 122	997 233
Sotsiaalmaksud	264 685	341 588
Puhkusereservi muutus	-32 837	54 822
Kokku	1 027 970	1 393 643
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	4

Juhataja



/Armin Mutle/

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 07.07.10
Allkiri/signature [Signature]
BDO Eesti AS

Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

BILANSS (kroonides)

AKTIVA (varad)	Lisa nr	31.12.2009	31.12.2008
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		35 194	1 534 627
Nõuded ja ettemaksed		1 068 936	1 798 104
Varud		3 276	9 674
Müügioteel kinnisvara	7	32 450 103	32 590 485
KÄIBEVARA KOKKU		33 557 509	35 932 890
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		2 719 600	2 719 600
Kinnisvarainvesteeringud		40 866 350	51 607 150
Materiaalne põhivara		17 463 682	18 098 660
PÕHIVARA KOKKU		61 049 632	72 425 410
AKTIVA (varad) KOKKU		94 607 141	108 358 300
<u>PASSIVA</u>			
<u>(kohustused ja omakapital)</u>			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused		6 011 237	5 274 604
Võlad ja ettemaksed		2 346 672	1 877 337
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		8 357 908	7 151 941
PIKAAJALISED KOHUSTUSED	12	16 987 355	17 740 418
KOHUSTUSED KOKKU		25 345 263	24 892 359
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses		4 845 000	4 845 000
Kohustuslik reservkapital		506 271	506 271
Jaotamata kasum		63 910 607	78 114 670
OMAKAPITAL KOKKU		69 261 878	83 465 941
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU		94 607 141	108 358 300

Juhataja



/Armin Mutle/

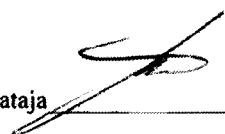
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 07.07.10
Allkiri/signature *[Signature]*
BDO Eesti AS

KASUMIARUANNE (kroonides)

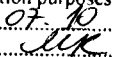
Skeem 1

	Lisa nr	2009	2008
Äritulud			
Müügitulu		1 296 462	5 724 906
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal, teenused		-382 150	-1 767 258
Muud tegevuskulud		-1 199 809	-1 502 339
Tööjõu kulud, sh:		-1 025 201	-1 338 234
a) palgakulu		-790 851	-956 880
b) puhkusereservi muudatus		28 596	-53 086
c) sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks		-262 946	-328 268
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-779 709	-778 416
Muud ärikulud		-40 460	-81 285
Kahjum kinnisvarainvest.ümberhindlusest	9	-10 740 800	-15 549 920
Kokku ärikulud		-14 168 129	-21 017 452
Ärikahjum		-12 871 667	-15 292 546
Finantstulud ja -kulud			
a) intressikulud		-840 210	-1 294 973
b) kasum (-kahjum) valuutakursi muutusest		-492 185	851 626
Kokku finantstulud ja -kulud		-1 332 396	-443 347
Aastaruande kahjum		-14 204 063	-15 735 893

Juhataja



/Armin Mutle/

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 07-07-10
Altkiri/signature 
BDO Eesti AS

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

	Lisa nr	2009	2008
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		-12 871 667	-15 292 546
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		779 709	778 416
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	-3 471 300
Kahjum kinnisvarainvesteeringu hindamisest	9	10 740 800	15 549 920
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		729 168	564 530
Varude muutus		6 398	-984
Müügiototel kinnisvara muutus	7	140 382	-185 870
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		469 335	-353 634
Makstud intressid		-868 767	-1 405 760
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		-874 642	-3 817 228
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	11	-144 731	-107 848
Laekumine kinnisvarainvesteeringu müügist		0	3 880 500
Antud laenude tagasimaksed		0	150 000
Saadud intressid		28 556	110 786
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		-116 175	4 033 438
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		100 700	50 000
Laenude tagasimaksed		-573 263	-2 624 495
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	10	-36 053	-34 230
Omaaktsiate tagasiostmine		0	-500 000
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		-508 616	-3 108 725
RAHAVOOD KOKKU		-1 499 433	-2 892 515
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 534 627	4 427 142
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 499 433	-2 892 515
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpuks		35 194	1 534 627

Juhataja  /Armin Mutle/

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 07.07.10
Allkiri/signature 
BDO Eesti AS

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (kroonides)

	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2007	4 845 000	506 271	93 850 563	99 201 834
Aruandeperioodi kahjum			-15 735 893	-15 735 893
Saldo 31.12.2008	4 845 000	506 271	78 114 670	83 465 941
Aruandeperioodi kahjum			-14 204 063	-14 204 063
Saldo 31.12.2009	4 845 000	506 271	63 910 607	69 261 878

Juhataja



/Armin Mutle/

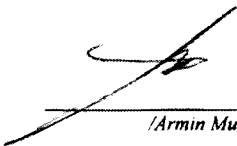
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date07.01.10.....
Allkiri/signature
BDO Eesti AS

Majandusaasta aruande allkirjad

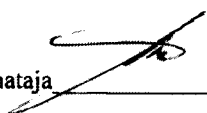
Karumaa AS juhatus koostas käesoleva majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest ja tegevusaruandest ning esitas need audiitorile.

Karumaa AS nõukogu on juhatuse poolt koostatud aruanded ja sõltumatu vandeaudiitori aruande läbi vaadanud ning on nii majandusaasta aruande kui juhatuse poolt esitatud kasumi jaotamise ettepaneku muudatusteta heaks kiitnud. Aktsionäride üldkoosolek kinnitas käesoleva aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Karumaa AS juhataja:



/Armin Mutle/

Juhataja  _____ /Armin Mutle/

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Karumaa AS ainuaktsionärile

BDO Eesti AS (audiitorühingu tegevusluba nr 1), tegutsedes vandeaudiitor Mai Ever isikus (vandeaudiitor nr 202), on auditeerinud Karumaa AS, registrikood 10235017, (edaspidises nimetatud kui *Äriühing*) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab 31.12.2009 lõppenud majandusaasta kohta konsolideeritud koostatud bilanssi, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid, mis on esitatud Äriühingu aastaaruande meie poolt identifitseeritud lehekülgedel.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Äriühingu juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning kooskõlas finantsaruandluse standarditega esitamine, mille hulka kuulub: a) asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; b) asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; c) antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi Eestis kehtiva Auditeerimiseeskirja standardite kohaselt. Need standardid nõuavad, et meie tegevus on vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja teostame auditi viisil, mis võimaldab põhjendatud kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjalide kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltub vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, mille kohaselt raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamisel arvestab vandeaudiitor õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrolli adekvaatsust, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruannete üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Audiitori arvamus

Meie arvates kajastab ülalviidatud raamatupidamise aastaaruanne Eesti hea raamatupidamistavaga kooskõlas olulises osas õigesti ja õiglaselt Karumaa AS aruandeperioodi majandustulemust, rahavoogusid ning 31.12.2009 finantsseisundit.

Tallinn, 07. juuli 2010



Mai Ever
Vandeaudiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

Jaotamata kasumi jääk aruandeaasta alguseks: **78 393 055 krooni**

Aruandeaasta kahjum: **-14 077 619 krooni**

Aruandeaasta kahjum kaetakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt ja uus jaotamata kasumi jääk on **64 315 436 krooni**.

Armin Mutle
Juhataja



Juhataja



/Armin Mutle/

Lisa aruandele

Müügitulu jaotus vastavalt EMTAKile

Ettevõtte müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAKile alljärgnevalt:

Tegevusala	Kood	krooni	
		2009	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	931 898	1 522 760
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	342 894	4 064 729
Muu tegevus		21 671	137 417
Kokku		1 296 463	5 724 906

Armin Mutle
Juhataja



Juhataja



/Armin Mutle/

Aruande elektroonilised kinnitused

AKTSIASELTS KARUMAA (registrikood: 10235017) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Armin Mutle	Juhatuse liige	12.07.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	931898	71.88%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	364565	28.12%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6032368
Faks	+372 6076645
E-posti aadress	info@karumaa.ee
Veebilehe aadress	www.karumaa.ee