

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Aktsiaselts HÄRMA KESKUS

registrikood: 10274135

tänavatalu nimi, Tallinna mnt.70  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Pärnu linn

vald:

postisihtnumber: 80034

maakond: Pärnu maakond

telefon: +3725655400

faks:

e-posti aadress: [einarkelder@hotmail.ee](mailto:einarkelder@hotmail.ee)

veebilehe aadress:

# Sisukord

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>                   | <b>1</b>  |
| <b>Sisukord</b>                                | <b>2</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                          | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>            | <b>4</b>  |
| <b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>            | <b>4</b>  |
| <b>Bilanss</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>Kasumiaruanne</b>                           | <b>6</b>  |
| <b>Rahavoogude aruanne</b>                     | <b>7</b>  |
| <b>Omakapitali muutuste aruanne</b>            | <b>8</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>      | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>               | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed</b>             | <b>11</b> |
| <b>Lisa 3 Nõuded ostjate vastu</b>             | <b>11</b> |
| <b>Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>11</b> |
| <b>Lisa 5 Muud nõuded</b>                      | <b>12</b> |
| <b>Lisa 6 Varud</b>                            | <b>12</b> |
| <b>Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud</b>         | <b>13</b> |
| <b>Lisa 8 Materiaalne põhivara</b>             | <b>14</b> |
| <b>Lisa 9 Laenukohustused</b>                  | <b>14</b> |
| <b>Lisa 10 Võlad ja ettemaksed</b>             | <b>15</b> |
| <b>Lisa 11 Müügitulu</b>                       | <b>15</b> |
| <b>Lisa 12 Muud äritulud</b>                   | <b>15</b> |
| <b>Lisa 13 Tööjõukulud</b>                     | <b>15</b> |
| <b>Lisa 14 Finantstulud ja -kulud</b>          | <b>16</b> |
| <b>Lisa 15 Seotud osapooled</b>                | <b>16</b> |

## Tegevusaruanne

AS Härma Keskus põhitegevusala on kinnisvara haldamine, arendamine ja kasutusrendile andmine. 2010. aastal lahkusid mitmed üürnikud ja ettevõtte realiseerimise netokäive oli 2.737.762 krooni, mis on 39% väiksem 2009 aasta käibest. 2011 aastal on sõlmitud mitmeid uusi üürilepinguid suurematele pindadele, nende hulgas Säästumarketiga.

2009 aastal investeeriti maaparandustöödesse 2.2 miljonit krooni ja 2010 aastal toidukaupluse ruumide väljaehitamiseks 740 tuhat krooni.

AS Härma Keskus olulisemad finatssuhtarvud:

|                         | 2010   | 2009  |
|-------------------------|--------|-------|
| Ärirentaablus           | -18,93 | 25,38 |
| Koguvara rentaablus ROA | 0,81   | 3,31  |
| Omakapitali tootlus ROE | 0,82   | 3,37  |

Majandusaastal oli põhikohaga töötajaid keskmiselt 3 töötajat. Ettevõtte juhatus on 1 liikmeline.

2011.aastal plaanime jätkamist juba väljakujunenud tegevusvaldkonnas.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastustust lehekülgedel 1 kuni 16 toodud AS Härma Keskus 2010.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse

eest ning kinnitab, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga.
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab AS Härma Keskus finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt.
- AS Härma Keskus on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.
- Aastaaruande koostamisperioodil selgunud bilansipäeva järgsed olulised asjaolud on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt

arvesse võetud ja esitatud.

/digitaalselt allkirjastatud/

Einar Kelder

juhatuse liige

## Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010        | 31.12.2009        | Lisa nr    |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------|
| Varad                                        |                   |                   |            |
| Käibevara                                    |                   |                   |            |
| Raha                                         | 889 775           | 2 618 163         |            |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 789 529         | 7 880 544         | 2,3,4,5,15 |
| Varud                                        | 147 634           |                   | 6          |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>8 826 938</b>  | <b>10 498 707</b> |            |
| Põhivara                                     |                   |                   |            |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 38 036 000        | 35 325 000        | 5,15       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 20 791 405        | 21 585 020        | 7          |
| Materiaalne põhivara                         | 1 009 880         | 268 621           | 8          |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>59 837 285</b> | <b>57 178 641</b> |            |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>68 664 223</b> | <b>67 677 348</b> |            |
|                                              |                   |                   |            |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |            |
| Kohustused                                   |                   |                   |            |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |            |
| Laenukohustused                              | 53 101            | 53 101            | 9          |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 325 561         | 837 140           | 10         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>1 378 662</b>  | <b>890 241</b>    |            |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |            |
| Laenukohustused                              | 154 211           | 209 488           | 9          |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>154 211</b>    | <b>209 488</b>    |            |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>1 532 873</b>  | <b>1 099 729</b>  |            |
| Omakapital                                   |                   |                   |            |
| Aksiakapital nimiväärtuses                   | 1 250 000         | 1 250 000         |            |
| Kohustuslik reservkapital                    | 163 114           | 163 114           |            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 65 164 506        | 62 923 980        |            |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 553 730           | 2 240 525         |            |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>67 131 350</b> | <b>66 577 619</b> |            |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>68 664 223</b> | <b>67 677 348</b> |            |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2010            | 2009             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 2 737 762       | 4 502 862        | 11      |
| Muud äritulud                               |                 | 145 092          | 12      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 479 748      | -1 681 359       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -257 500        | -324 536         |         |
| Tööjõukulud                                 | -588 930        | -551 528         | 13      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -903 830        | -900 437         |         |
| Muud ärikulud                               | -26 024         | -47 275          |         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>-518 270</b> | <b>1 142 819</b> |         |
|                                             |                 |                  |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 1 143 347       | 1 264 182        | 14      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>625 077</b>  | <b>2 407 001</b> |         |
| Tulumaks                                    | -71 347         | -166 476         |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>553 730</b>  | <b>2 240 525</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                          | 2010              | 2009              |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                   |                   |
| Ärikasum (kahjum)                                        | -518 270          | 1 142 819         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                   |                   |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 903 830           | 900 437           |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>903 830</b>    | <b>900 437</b>    |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -56 620           | -2 830 108        |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 788 421           | -236 511          |
| Laekunud intressid                                       | 1 153 632         | 1 277 604         |
| Makstud intressid                                        | -10 284           | -13 423           |
| Makstud ettevõtte tulumaks                               | -71 347           | -166 476          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>2 189 362</b>  | <b>74 342</b>     |
|                                                          |                   |                   |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                   |                   |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -851 474          | -46 309           |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             |                   | -2 210 390        |
| Antud laenud                                             | -2 711 000        | -1 185 000        |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-3 562 474</b> | <b>-3 441 699</b> |
|                                                          |                   |                   |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                   |                   |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -55 276           | -27 556           |
| Makstud dividendid                                       | -300 000          | -700 000          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-355 276</b>   | <b>-727 556</b>   |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-1 728 388</b> | <b>-4 094 913</b> |
|                                                          |                   |                   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>2 618 163</b>  | <b>6 713 076</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-1 728 388</b> | <b>-4 094 913</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>889 775</b>    | <b>2 618 163</b>  |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                               |                              |                                | Kokku      |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------|
|                                   | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>31.12.2008</b>                 | 1 250 000                     | 163 114                      | 62 923 980                     | 64 337 094 |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                               |                              | 2 240 525                      | 2 240 525  |
| <b>31.12.2009</b>                 | 1 250 000                     | 163 114                      | 65 164 505                     | 66 577 619 |
|                                   |                               |                              |                                |            |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                               |                              | 553 731                        | 553 731    |
| <b>31.12.2010</b>                 | 1 250 000                     | 163 114                      | 65 718 236                     | 67 131 350 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Härma Keskus 2010. 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 aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Kasumi kirjendamiseks 2009. ja 2010. majandusaasta aruannetes on kasutatud kasumiaruande skeemi nr.1.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

### Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (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 vähendamisena.

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, hooned), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu 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 ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseerunud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. (IAS 40.18–19). Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest järgnevalt:

Maad ei amortiseerita

Hooned ja ehitised 3%

Rajatised 5 - 10%

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 10000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest.

Kui materiaalse põhivara kaetav väärtus on püsivalt madalam jääkväärtusest, on vastav vara esitatud hinnatuna eeldatavas neto

realiseerimismaksumuses / kasutusväärtuses. Materiaalse põhivara allahindlus on kajastatud bilansis akumulieeritud kulumu suurenemisena ja kasumiaruandes kuluna kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus". Varasema allahindluse tühistamine on kajastatud samadel aruande kirjetel vastukandena.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest järgnevalt:

**Põhivara arvelevõtmise alampiir** 10000

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| muu inventar        | 4              |

#### Rendid

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

Kõiki ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

#### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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.

#### Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldi juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldus-väärselt mõõta.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades. Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

#### Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine.

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses.

Maksumääraks aastal 2010 oli 21/79 ja 2010 aastal 21/79. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Maksimaalne tulumaksu kohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

#### Tulud

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

Intrassitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                    | 31.12.2010        | 31.12.2009        | Lisa nr |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 1 577 605         | 1 561 760         | 3       |
| Ostjatelt laekumata arved          | 1 577 605         | 1 561 760         |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 116 194           | 8 599             | 4       |
| Muud nõuded                        | 44 131 730        | 41 635 185        | 5       |
| Laenuõuded                         | 40 239 000        | 38 793 000        |         |
| Intressinõuded                     | 3 892 730         | 2 842 185         |         |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>45 825 529</b> | <b>43 205 544</b> |         |

## Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

|                                                 | 31.12.2010       | 31.12.2009       | Lisa nr |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Ostjatelt laekumata arved                       | 1 577 605        | 1 561 760        | 2       |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>               | <b>1 577 605</b> | <b>1 561 760</b> |         |
|                                                 | 2010             | 2009             | Lisa nr |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved                  |                  |                  |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses |                  | -192 732         |         |
| Lootusetuks tunnistatud nõuded                  |                  | 192 732          |         |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

|                                               | 31.12.2010     |                | 31.12.2009   |               |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|---------------|
|                                               | Ettemaks       | Maksuvõlg      | Ettemaks     | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            |                | 71 347         |              |               |
| Käibemaks                                     | 98 690         |                |              | 25 449        |
| Üksikisiku tulumaks                           |                | 13 923         |              | 9 093         |
| Erisoodustuse tulumaks                        |                | 1 063          |              | 1 063         |
| Sotsiaalmaks                                  |                | 29 457         |              | 20 591        |
| Kohustuslik kogumispension                    |                | 636            |              | 140           |
| Töötuskindlustusmaksed                        |                | 2 206          |              | 1 149         |
| Ettemaksukonto jääk                           | 17 504         |                | 8 599        |               |
| <b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>116 194</b> | <b>118 632</b> | <b>8 599</b> | <b>57 485</b> |

## Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

|                          | 31.12.2010        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr  |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|----------|
|                          |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |          |
| Laenunõuded              | 40 239 000        | 2 203 000                         | 38 036 000          |             |          |
| Intressinõuded           | 3 892 730         | 3 892 730                         |                     |             |          |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>44 131 730</b> | <b>6 095 730</b>                  | <b>38 036 000</b>   |             | <b>2</b> |
|                          |                   |                                   |                     |             |          |
|                          | 31.12.2009        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr  |
|                          |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |          |
| Laenunõuded              | 38 793 000        | 3 468 000                         | 35 325 000          |             |          |
| Intressinõuded           | 2 842 185         | 2 842 185                         |                     |             |          |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>41 635 185</b> | <b>6 310 185</b>                  | <b>35 325 000</b>   |             | <b>2</b> |

## Lisa 6 Varud

(kroonides)

|                        | 31.12.2010     |
|------------------------|----------------|
| Müügiks ostetud kaubad | 147 634        |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>147 634</b> |

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

|                     |           |            | Kokku      |
|---------------------|-----------|------------|------------|
|                     | Maa       | Ehitised   |            |
| <b>31.12.2008</b>   |           |            |            |
| Soetusmaksumus      | 2 278 766 | 25 158 302 | 27 437 068 |
| Akumuleeritud kulum |           | -7 268 824 | -7 268 824 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 2 278 766 | 17 889 478 | 20 168 244 |
|                     |           |            |            |
| Ostud ja parendused | 2 210 391 |            | 2 210 391  |
| Amortisatsioonikulu |           | -793 615   | -793 615   |
|                     |           |            |            |
| <b>31.12.2009</b>   |           |            |            |
| Soetusmaksumus      | 4 489 157 | 25 158 302 | 29 647 459 |
| Akumuleeritud kulum |           | -8 062 439 | -8 062 439 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 4 489 157 | 17 095 863 | 21 585 020 |
|                     |           |            |            |
| Amortisatsioonikulu |           | -793 615   | -793 615   |
|                     |           |            |            |
| <b>31.12.2010</b>   |           |            |            |
| Soetusmaksumus      | 4 489 157 | 25 158 302 | 29 647 459 |
| Akumuleeritud kulum |           | -8 856 054 | -8 856 054 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 4 489 157 | 16 302 248 | 20 791 405 |

|                                                 | 2010      | 2009      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 880 720 | 3 463 689 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 1 419 635 | 1 695 344 |

## Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

|                     |                             |                         |                    |                      |                                    | Kokku     |
|---------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|------------------------------------|-----------|
|                     | Arvutid ja arvuti-süsteemid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Lõpetamata projektid | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |           |
| <b>31.12.2008</b>   |                             |                         |                    |                      |                                    |           |
| Soetusmaksumus      | 98 233                      | 550 550                 | 648 783            |                      |                                    | 648 783   |
| Akumuleeritud kulum | -68 117                     | -251 531                | -319 648           |                      |                                    | -319 648  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 30 116                      | 299 019                 | 329 135            |                      |                                    | 329 135   |
|                     |                             |                         |                    |                      |                                    |           |
| Ostud ja parendused | 46 309                      |                         | 46 309             |                      |                                    | 46 309    |
| Amortisatsioonikulu | -28 923                     | -77 900                 | -106 823           |                      |                                    | -106 823  |
|                     |                             |                         |                    |                      |                                    |           |
| <b>31.12.2009</b>   |                             |                         |                    |                      |                                    |           |
| Soetusmaksumus      | 144 542                     | 550 550                 | 695 092            |                      |                                    | 695 092   |
| Akumuleeritud kulum | -97 040                     | -329 431                | -426 471           |                      |                                    | -426 471  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 47 502                      | 221 119                 | 268 621            |                      |                                    | 268 621   |
|                     |                             |                         |                    |                      |                                    |           |
| Ostud ja parendused |                             | 111 932                 | 111 932            | 739 543              | 739 543                            | 851 475   |
| Amortisatsioonikulu | -19 772                     | -90 444                 | -110 216           |                      |                                    | -110 216  |
|                     |                             |                         |                    |                      |                                    |           |
| <b>31.12.2010</b>   |                             |                         |                    |                      |                                    |           |
| Soetusmaksumus      | 144 542                     | 662 482                 | 807 024            | 739 543              | 739 543                            | 1 546 567 |
| Akumuleeritud kulum | -116 812                    | -419 875                | -536 687           |                      |                                    | -536 687  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 27 730                      | 242 607                 | 270 337            | 739 543              | 739 543                            | 1 009 880 |

## Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Erastamisvõlg                    | 207 312    | 53 101                            | 137 792             | 16 419      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 207 312    | 53 101                            | 137 792             | 16 419      |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 207 312    | 53 101                            | 137 792             | 16 419      |
|                                  |            |                                   |                     |             |
|                                  | 31.12.2009 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Erastamisvõlg                    | 262 589    | 53 101                            | 137 792             | 71 696      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 262 589    | 53 101                            | 137 792             | 71 696      |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 262 589    | 53 101                            | 137 792             | 71 696      |

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010       | 31.12.2009     |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 839 960          | 110 016        |
| Võlad töövõtjatele               | 108 352          | 94 489         |
| Maksuvõlad                       | 118 632          | 57 485         |
| Muud võlad                       | 105 000          | 405 000        |
| Dividendivõlad                   | 105 000          | 405 000        |
| Saadud ettemaksed                | 153 617          | 170 150        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 325 561</b> | <b>837 140</b> |

## Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                             | 2010             | 2009             |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 2 737 762        | 4 502 862        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>   | <b>2 737 762</b> | <b>4 502 862</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 737 762</b> | <b>4 502 862</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
|                                             | 2010             | 2009             |
| Kinnisvara üürimine                         | 1 880 720        | 3 463 689        |
| Kinnisvara haldus                           | 857 042          | 1 039 173        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 737 762</b> | <b>4 502 862</b> |

## Lisa 12 Muud äritulud

(kroonides)

|                                | 2010 | 2009           |
|--------------------------------|------|----------------|
| Traavid, viivised ja hüvitised |      | 145 092        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>     |      | <b>145 092</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

|                                                | 2010           | 2009           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                      | 428 540        | 400 199        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 160 390        | 151 329        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>588 930</b> | <b>551 528</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 3              | 3              |

## Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

|                                     | 2010             | 2009             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Intressitulud                       | 1 153 632        | 1 277 604        |
| Intressikulud                       | -10 285          | -13 423          |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>1 143 347</b> | <b>1 264 181</b> |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Nõuded     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 43 187 047 | 39 063 062 |

|                                                                                                                                                         | 2010    | 2009    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                                                                                                                         | Müügid  | Müügid  |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 281 738 | 341 466 |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |         |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                                               | 2010    | 2009    |
| Arvestatud tasu                                                               | 314 400 | 325 276 |

## Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts HÄRMA KESKUS (registrikood: 10274135) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| EINAR KELDER       | Juhatuse liige     | 25.05.2011           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts HÄRMA KESKUS aktsionäridele

Olen auditeerinud Aktsiaselts HÄRMA KESKUS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 3 kuni 18 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

Minu kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate 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 arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu auditiarvamusele.

### Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaselts HÄRMA KESKUS finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Signe Pius

Vandeaudiitori number 425

Tulekivi SP OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 155

Tulekivi 11, Tallinn

10.06.2011

## Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts HÄRMA KESKUS (registrikood: 10274135) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SIGNE PIUS         | Vandeaudiitor      | 10.06.2011           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                                                        | 31.12.2010        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 65 164 506        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 553 730           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>65 718 236</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Dividendideks                                                          | 813 623           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 64 904 613        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>65 718 236</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

|                                                                        | 31.12.2010        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 65 164 506        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 553 730           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>65 718 236</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Dividendideks                                                          | 813 623           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 64 904 613        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>65 718 236</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 2737762         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                   |
|-----------------|------------------------|
| Telefon         | +372 44 31 999         |
| Faks            | +372 4430894           |
| Mobiiltelefon   | +372 5655400           |
| E-posti aadress | e.harma@neti.ee        |
| E-posti aadress | einarkelder@hotmail.ee |