

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** AS KAIU EKO

**registrikood:** 10283743

**alevik:** Kaiu alevik

**vald:** Kaiu vald

**maakond:** Rapla maakond

**postisihtnumber:** 79301

**telefon:** +372 4845451

**faks:** +372 4845242

**e-posti aadress:** kaiu.eko@neti.ee

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Rahavoogude aruanne                         | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 8  |
| Lisa 2 Raha                                 | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 10 |
| Lisa 5 Varud                                | 10 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud             | 11 |
| Lisa 7 Materiaalne põhivara                 | 12 |
| Lisa 8 Kasutusrent                          | 12 |
| Lisa 9 Laenukohustused                      | 13 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed                 | 13 |
| Lisa 11 Aktsiakapital                       | 14 |
| Lisa 12 Müügitulu                           | 14 |
| Lisa 13 Muud äritulud                       | 14 |
| Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 15 |
| Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud           | 15 |
| Lisa 16 Muud nõuded                         | 15 |
| Lisa 17 Tööjõukulud                         | 16 |
| Lisa 18 Muud ärikulud                       | 16 |
| Lisa 19 Finantstulud ja -kulud              | 16 |
| Lisa 20 Seotud osapooled                    | 16 |

## Tegevusaruanne

Kaiu EKO AS tegevusalaks on kinnisvara haldus - tootmishoonete üürileandmine. Tulu saadakse kasutusrendilepingute alusel. Aktsiaseltsi tööd korraldab kahe liikmeline juhatus, kellele ei ole aruandeaastal tasu makstud.

| • Peamised finantssuhtarvud                       | 2011   | 2010  |                                     |
|---------------------------------------------------|--------|-------|-------------------------------------|
| •                                                 |        |       |                                     |
| • Müügitulu (EUR)                                 | 20835  | 21744 |                                     |
| • Tulu kasv %                                     | -4,4   | -10,3 | võrreldes eelmise aastaga           |
| • Brutokasumi määr %                              | -12,7  | 75,8  | brutokasum / müügitulu*100          |
| • Puhaskasum (EUR )                               | -2656  | 16488 |                                     |
| • Kasumi kasv %                                   | -115,9 | 65,5  | võrreldes eelmise aastaga           |
| • Puhasrentaablus %                               | -12,7  | 75,8  | puhaskasum / müügitulu*100          |
| • Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) | 31,3   | 16,8  | käibevara / lühiajalised kohustused |
| • ROA %                                           | -1,3   | 7,9   | puhaskasum / varad*100              |
| • ROE %                                           | -1,3   | 8,2   | puhaskasum / omakapital *100        |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011     | 31.12.2010     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 26 001         | 37 404         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 65 956         | 81 882         | 3,4     |
| Varud                                        | 8 620          | 9 040          | 5       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>100 577</b> | <b>128 326</b> |         |
| Põhivara                                     |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 22 456         | 0              | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 72 683         | 75 120         | 6       |
| Materiaalne põhivara                         | 5 652          | 4 997          | 7       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>100 791</b> | <b>80 117</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>201 368</b> | <b>208 443</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 0              | 3 876          | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 212          | 3 755          | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>3 212</b>   | <b>7 631</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>3 212</b>   | <b>7 631</b>   |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Aktsiakapital nimiväärtuses                  | 31 956         | 31 956         | 11      |
| Ülekurss                                     | 290            | 290            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 3 196          | 3 196          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 165 370        | 148 882        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -2 656         | 16 488         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>198 156</b> | <b>200 812</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>201 368</b> | <b>208 443</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2011          | 2010          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 20 835        | 21 744        | 12      |
| Muud äritulud                               | 564           | 7 608         | 13      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -9 893        | -14 790       | 14      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 013        | -1 984        | 15      |
| Tööjõukulud                                 | -10 050       | -9 023        | 17      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -3 954        | -5 573        | 6,7     |
| Muud ärikulud                               | -704          | -476          | 18      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-4 215</b> | <b>-2 494</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 1 559         | 18 982        | 19      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-2 656</b> | <b>16 488</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-2 656</b> | <b>16 488</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2011           | 2010          | Lisa nr  |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                |               |          |
| Ärikasum (kahjum)                                        | -4 215         | -2 494        |          |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                |               |          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 3 954          | 5 573         | 6,7      |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                          | -533           | -6 874        | 13       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>3 421</b>   | <b>-1 301</b> |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 15 926         | 10 896        |          |
| Varude muutus                                            | 420            | 148           |          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -543           | -579          |          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>15 009</b>  | <b>6 670</b>  |          |
|                                                          |                |               |          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                |               |          |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -2 172         | -3 573        | 7        |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 533            | 0             | 7        |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist               | 0              | 8 948         | 6        |
| Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist            | 0              | 15 338        |          |
| Antud laenud                                             | -32 500        | 0             | 3,16     |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 10 044         | 0             | 3,16     |
| Laekunud intressid                                       | 1 619          | 37            | 19       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-22 476</b> | <b>20 750</b> |          |
|                                                          |                |               |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                |               |          |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -3 876         | -6 372        | 9        |
| Makstud intressid                                        | -60            | -391          | 19       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-3 936</b>  | <b>-6 763</b> |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-11 403</b> | <b>20 657</b> |          |
|                                                          |                |               |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>37 404</b>  | <b>16 747</b> | <b>2</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-11 403</b> | <b>20 657</b> |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>26 001</b>  | <b>37 404</b> | <b>2</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                       |                               |         |                              |                             | Kokku   |
|---------------------------------------|-------------------------------|---------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                                       | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |         |
| <b>31.12.2009</b>                     | 31 956                        | 290     | 3 196                        | 148 882                     | 184 324 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |                               |         |                              | 16 488                      | 16 488  |
| <b>31.12.2010</b>                     | 31 956                        | 290     | 3 196                        | 165 370                     | 200 812 |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2010</b> | 31 956                        | 290     | 3 196                        | 165 370                     | 200 812 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |                               |         |                              | -2 656                      | -2 656  |
| Muud muutused omakapitalis            |                               |         |                              |                             | 0       |
| <b>31.12.2011</b>                     | 31 956                        | 290     | 3 196                        | 162 714                     | 198 156 |

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2011 on 162714 eurot. Bilansipäeva seisuga on võimalik omanikele dividendidena välja maksta 128544 eurot. Eespool nimetatud dividendide väljamaksmisel tuleks dividendidelt tasuda tulumaksu 34170 eurot. Kohustusena seda ei kajastata, kuid ettevõtte vaba omakapitali suhtes arvestatakse.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

AS Kaiu EKO raamatupidamise aastaaruanne 2011.aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi, arvestades saadud informatsiooni ostja maksevõime kohta. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete võrra ning kahjum kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena.

#### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuludesse kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Varude allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvara objekte (maa, hoone) mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil (soetusmaksumusest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimaliku allahindlused väärtuse langusest). Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 2,5- 10% aastas.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarad on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 192 eurost. Varad mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 192 euro kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kuludesse. Kasutusele võtmisel ja kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara parendustega seotud kulud, mis tõstavad vara tootlustaset, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele. Muud kulutused, mis ei loo võimet majandusliku kasu saamiseks, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Soetatud põhivara amortiseeritakse kulusse tema kasuliku eluea jooksul.

Materiaalse põhivara amortiseerimiseks kasutatakse lineaarset meetodit.

Tootmispõhivarade amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik tööiga ning tema kasutamintensivsus.

Materiaalse põhivara grupp Amortisatsiooninorm Kasulik eluiga

Ehitised 2,5-10% 10-40 aastat

Masinad ja seadmed 6-30% 3-16 aastat

Muu inventar 4-50% 2-25 aastat

Maad ei amortiseerita

**Rendid**

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustused liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul arvates bilansikuupäevast.

**Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendi tulumaks.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksuna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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

**Tulud**

Tulu varade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

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

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|                   | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Sularaha kassas   | 1 116         | 0             |
| Arvelduskontod    | 24 885        | 37 404        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>26 001</b> | <b>37 404</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 64 944        | 79 595        |
| Ostjatelt laekumata arved          | 64 944        | 79 595        |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 321           | 701           |
| Muud nõuded                        | 22 472        | 618           |
| Laenu nõuded                       | 22 456        | 0             |
| Intressinõuded                     | 16            | 26            |
| Viitlaekumised                     | 0             | 592           |
| Ettemaksed                         | 675           | 967           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>88 412</b> | <b>81 881</b> |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2011 |            | 31.12.2010 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 321        |            | 701        |            |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 174        |            | 174        |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 380        |            | 380        |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 48         |            | 48         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>321</b> | <b>602</b> | <b>701</b> | <b>602</b> |

### Lisa 5 Varud

(eurodes)

|                      | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|----------------------|--------------|--------------|
| Tooraine ja materjal | 8 620        | 9 040        |
| <b>Kokku varud</b>   | <b>8 620</b> | <b>9 040</b> |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |       |          |         |
|------------------------|-------|----------|---------|
|                        |       |          | Kokku   |
|                        | Maa   | Ehitised |         |
| <b>31.12.2009</b>      |       |          |         |
| Soetusmaksumus         | 6 773 | 103 860  | 110 633 |
| Akumuleeritud kulum    |       | -30 950  | -30 950 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 6 773 | 72 910   | 79 683  |
|                        |       |          |         |
| Müügid                 | -454  | -1 619   | -2 073  |
| Amortisatsioonikulu    |       | -2 490   | -2 490  |
|                        |       |          |         |
| <b>31.12.2010</b>      |       |          |         |
| Soetusmaksumus         | 6 319 | 101 303  | 107 622 |
| Akumuleeritud kulum    |       | -32 502  | -32 502 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 6 319 | 68 801   | 75 120  |
|                        |       |          |         |
| Amortisatsioonikulu    |       | -2 437   | -2 437  |
|                        |       |          |         |
| <b>31.12.2011</b>      |       |          |         |
| Soetusmaksumus         | 6 319 | 101 303  | 107 622 |
| Akumuleeritud kulum    |       | -34 939  | -34 939 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 6 319 | 66 364   | 72 683  |

|                                                 | 2011   | 2010   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 14 451 | 15 076 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 15 032 | 12 486 |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      |        | 8 948  |

## Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                                          |          |                         |                                 |                         |                    |                          | Kokku   |
|------------------------------------------|----------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|---------|
|                                          | Ehitised |                         |                                 |                         | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara |         |
|                                          |          | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja arvuti-<br>süsteemid | Muud masinad ja seadmed |                    |                          |         |
| 31.12.2009                               |          |                         |                                 |                         |                    |                          |         |
| Soetusmaksumus                           |          | 17 403                  | 1 748                           | 2 983                   | 22 134             | 3 163                    | 25 297  |
| Akumuleeritud kulum                      |          | -15 026                 | -1 266                          | -2 416                  | -18 708            | -2 082                   | -20 790 |
| Jääkmaksumus                             |          | 2 377                   | 482                             | 567                     | 3 426              | 1 081                    | 4 507   |
|                                          |          |                         |                                 |                         |                    |                          |         |
| Ostud ja parendused                      | 3 573    |                         |                                 |                         |                    |                          | 3 573   |
| Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused | 3 573    |                         |                                 |                         |                    |                          | 3 573   |
| Amortisatsioonikulu                      | -15      | -1 732                  | -286                            | -322                    | -2 340             | -728                     | -3 083  |
|                                          |          |                         |                                 |                         |                    |                          |         |
| 31.12.2010                               |          |                         |                                 |                         |                    |                          |         |
| Soetusmaksumus                           | 3 573    | 17 403                  | 1 748                           | 2 983                   | 22 134             | 3 163                    | 28 870  |
| Akumuleeritud kulum                      | -15      | -16 758                 | -1 552                          | -2 738                  | -21 048            | -2 810                   | -23 873 |
| Jääkmaksumus                             | 3 558    | 645                     | 196                             | 245                     | 1 086              | 353                      | 4 997   |
|                                          |          |                         |                                 |                         |                    |                          |         |
| Ostud ja parendused                      |          |                         |                                 | 2 172                   | 2 172              |                          | 2 172   |
| Muud ostud ja parendused                 |          |                         |                                 | 2 172                   | 2 172              |                          | 2 172   |
| Amortisatsioonikulu                      | -179     | -645                    | -130                            | -210                    | -985               | -353                     | -1 517  |
|                                          |          |                         |                                 |                         |                    |                          |         |
| 31.12.2011                               |          |                         |                                 |                         |                    |                          |         |
| Soetusmaksumus                           | 3 573    | 9 062                   | 1 748                           | 5 155                   | 15 965             | 3 163                    | 22 701  |
| Akumuleeritud kulum                      | -194     | -9 062                  | -1 682                          | -2 948                  | -13 692            | -3 163                   | -17 049 |
| Jääkmaksumus                             | 3 379    | 0                       | 66                              | 2 207                   | 2 273              | 0                        | 5 652   |

### Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

|                    | 2011       | 2010 |
|--------------------|------------|------|
| Masinad ja seadmed | 533        |      |
| Transpordivahendid | 533        |      |
| <b>Kokku</b>       | <b>533</b> |      |

## Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                  | 2011   | 2010   |
|------------------|--------|--------|
| Kasutusrenditulu | 14 451 | 15 076 |

| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |               |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 72 683        | 75 120        |
| Masinad ja seadmed                                       | 0             | 428           |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>72 683</b> | <b>75 548</b> |

## Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |              |                                   |                     |             |              |             |             |
| Pangalaen                        | 0            | 0                                 |                     |             |              |             |             |
|                                  |              |                                   |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2010   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |              |                                   |                     |             |              |             |             |
| Pangalaen                        | 3 876        | 3 876                             |                     |             | 4,5          | EEK         | 2011        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>3 876</b> | <b>3 876</b>                      |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>3 876</b> | <b>3 876</b>                      |                     |             |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |            |               |
|-------------------------------------------------------|------------|---------------|
|                                                       | 31.12.2011 | 31.12.2010    |
| Maa                                                   |            | 3 124         |
| Ehitised                                              |            | 16 312        |
| <b>Kokku</b>                                          |            | <b>19 436</b> |

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele                | 2 139        | 2 681        |
| Võlad töövõtjatele               | 472          | 472          |
| Maksuvõlad                       | 602          | 602          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 213</b> | <b>3 755</b> |

## Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 31 956     | 31 956     |
| Aktsiate arv (tk)    | 500        | 500        |
| Aktsiate nimiväärtus | 63.91      | 63.91      |

Aktsiakapital ja aktsia nimiväärtus on eurodesse teisendatud kursiga 15,6466.

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2011          | 2010          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 20 835        | 21 744        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>20 835</b> | <b>21 744</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>20 835</b> | <b>21 744</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Muud müügid                                 | 6 384         | 6 668         |
| Kinnisvara renditulu                        | 14 451        | 15 076        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>20 835</b> | <b>21 744</b> |

## Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

|                                         | 2011       | 2010         |
|-----------------------------------------|------------|--------------|
| Kasum müügijootel põhivara müügist      | 533        | 0            |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist | 0          | 6 874        |
| Trahvid, viivised ja hüvitised          | 0          | 734          |
| Muud                                    | 31         | 0            |
| <b>Kokku muud äritulud</b>              | <b>564</b> | <b>7 608</b> |

## Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2011         | 2010          |
|--------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Tooraine ja materjal                             | 5 365        | 9 274         |
| Energia                                          | 1 061        | 1 413         |
| Elektrienergia                                   | 357          | 621           |
| Soojusenergia                                    | 704          | 792           |
| Alltöövõtutööd                                   | 3 467        | 4 103         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>9 893</b> | <b>14 790</b> |

## Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2011         | 2010         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 883          | 1 038        |
| Lähetuskulud                           | 0            | 32           |
| Koolituskulud                          | 100          | 89           |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 0            | 130          |
| Muud                                   | 30           | 695          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>1 013</b> | <b>1 984</b> |

## Lisa 16 Muud nõuded (eurodes)

|                          | 31.12.2011    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                          |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Laenunõuded              | 22 456        | 9 288                             | 13 168              |             |
| Intressinõuded           | 16            | 16                                |                     |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>22 472</b> | <b>9 304</b>                      | <b>13 168</b>       |             |
|                          |               |                                   |                     |             |
|                          | 31.12.2010    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                          |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Intressinõuded           | 26            | 26                                |                     |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>26</b>     | <b>26</b>                         |                     |             |

## Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2011          | 2010         |
|------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 7 478         | 6 714        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 2 572         | 2 310        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>10 050</b> | <b>9 024</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 1            |

## Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

|                            | 2011       | 2010       |
|----------------------------|------------|------------|
|                            |            |            |
| Liikmemaksud               | 158        | 156        |
| Muud                       | 546        | 320        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b> | <b>704</b> | <b>476</b> |

## Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                     | 2011         | 2010        |
|-------------------------------------|--------------|-------------|
| Intressitulud                       | 1 619        | 37          |
| Intressitulu hoiustelt              | 29           | 37          |
| Intressitulu laenudelt              | 1 590        | 0           |
| Intressikulud                       | -60          | -391        |
| Intressikulu laenudelt              | -60          | -391        |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>1 559</b> | <b>-354</b> |

## Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2011 |            | 31.12.2010 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 86 132     | 149        | 77 454     | 303        |

|                                                                                                                                                         | 2011  |        | 2010  |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|--------|
|                                                                                                                                                         | Ostud | Müügid | Ostud | Müügid |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 7 219 | 19 422 | 1 367 | 19 523 |

Seotud osapoolteks on loetud:

a) omanikke

b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda

c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ega muid soodustusi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangu kohaselt ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindu.

## Aruande digitaalallkirjad

AS KAIU EKO (registrikood: 10283743) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KALEV KIVISTE      | Juhatuse liige     | 02.03.2012           |
| OLAVI KOLD         | Juhatuse liige     | 05.03.2012           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS KAIU EKO aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS KAIU EKO raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 04 kuni 16 on kaasatud käesolevale aruandele.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud 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.

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

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS KAIU EKO finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Linda Haahti

Vandeaudiitori number 318

Haahti Audit OÜ registrikood 11897192

Audiitorettevõtja tegevusloa number 192

Vahtra 8, 79512 Rapla linn

06.03.2012

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS KAIU EKO (registrikood: 10283743) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LINDA HAAHTI       | Vandeaudiitor      | 06.03.2012           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 165 370        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -2 656         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>162 714</b> |
| Jaotamine                                    |                |
| Aktiikapitali suurendamine (vähendamine)     | 44             |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>44</b>      |

# Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 14451           | 69.36%      | Jah            |
| Raamatupidamine, maksualane nõustamine               | 69202      | 4602            | 22.09%      | Ei             |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| Telefon         | +372 4845451     |
| Faks            | +372 4845242     |
| E-posti aadress | kaiu.eko@neti.ee |