

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Orto Kinnisvara

registrikood: 10617302

tänavatalu nimi, Suur-Sõjamäe 30
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 11415

maakond: Harju maakond

telefon: +3726465102

faks:

e-posti aadress: kinnisvara@orto.ee

veebilehe aadress:

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	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

2010 a. majandusaasta oli OÜ Orto Kinnisvara (edaspidi OKV) jaoks keeruline, kuid samas edukas. Probleemseks valdkonnaks oli uute investeeringute teostamise vajadus ning üürnike maksedistsipliini jälgimine.

Lõpuks suuremahulisi investeeringud ei teostatud ning peamiselt korrustati hooneid ning insener-tehnilisi rajatisi. Paralleelselt jätkus ka Suur-Sõjamäe 36a kinnistu detailplaneeringu elluviimine (projekteerimine ning ehituse ettevalmistamine).

Firma juhtimine ja teenuste sisseostmine on jäänud sarnaseks eelmistele aastatele – s.t. palgalisi töötajaid ei ole kaasatud ning kõik teenused ostetakse sisse. Nn halduri ja raamatupidamise teenust ostetakse sisse OÜ-lt Novomila Holding. Halduri ülesanneteks on kogu haldustegevuse korraldamine, muuhulgas:

- haldamine
- hooldamine
- heakord
- remonttööde teostamine
- omanikukohustuste täitmine
- kommunaalteenuste ostmise
- tugiteenused.

2010 märgiliseks näitajaks oli hinnatõusud, peaaesjalikult energiakandjatel (gaas ja elekter), mis kärpisid ettevõtte tulukust ja sundisid alandama üüre. Kuna OKV kliendid on eelkõige energiamahukad tootmisettevõtted, siis on energia hinnad väga olulised peale tööjõukulud. Samuti võib kinnitada, et tegelikkuses nn vabaturg ei toimi ning suured äriklendid on sunnitud ostma turult kõrgema hinnaga elektrienergiat.

Kokkuvõttes saab kinnitada, et majandustulemused tervikuna oli möödunud aastal rahuldavad. Samas ei ole kinnisvaraturu tõusu järgmistel perioodidel ette näha.

Peamised finatssuhtarvud:

	2010	2009
Müügitulu (tuh kr)	9 877	9 394
Käibe kasv	5%	-17%
Ärikasumi määr	33%	26%
Puhaskasum (tuh kr)	3 019	2 198
Puhaskasumi kasv	37%	97%
Puhasrentaablus	31%	23%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,95	1,75
ROA	13%	10%
ROE	21%	19%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2010 - \text{müügitulu } 2009) / \text{müügitulu } 2009 * 100$
- Ärikasumimäär (%) = $\text{ärikasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2010 - \text{puhaskasum } 2009) / \text{puhaskasum } 2009 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Vahur Pindma

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 974 608	3 431 709	2
Nõuded ja ettemaksed	786 062	522 166	3
Kokku käibevara	4 760 670	3 953 875	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	18 002 360	18 309 104	4
Materiaalne põhivara	0	333	5
Kokku põhivara	18 002 360	18 309 437	
Kokku varad	22 763 030	22 263 312	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 658 520	1 623 078	6
Võlad ja ettemaksed	779 441	632 605	7,8
Kokku lühiajalised kohustused	2 437 961	2 255 683	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 852 324	8 510 685	6
Võlad ja ettemaksed	46 755	90 205	7
Kokku pikaajalised kohustused	5 899 079	8 600 890	
Kokku kohustused	8 337 040	10 856 573	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 362 739	9 165 193	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 019 251	2 197 546	
Kokku omakapital	14 425 990	11 406 739	
Kokku kohustused ja omakapital	22 763 030	22 263 312	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	9 877 170	9 393 848	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 906 961	-5 910 000	11
Mitmesugused tegevuskulud	-91 928	-383 728	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-627 867	-631 533	5
Muud ärikulud	-2 072	-36	
Ärikasum (-kahjum)	3 248 342	2 468 551	
Finantstulud ja -kulud	-229 091	-271 005	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 019 251	2 197 546	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 019 251	2 197 546	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 248 342	2 468 551	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	627 867	631 533	5
Kokku korrigeerimised	627 867	631 533	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-263 896	389 653	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	103 386	-33 925	7,8
Makstud intressid	-248 574	-450 726	14
Kokku rahavood äritegevusest	3 467 125	3 005 086	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-320 790	-76 860	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	317 344	
Laekunud intressid	2 192	279	14
Muud laekumised investeerimistegevusest	17 292	174 528	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-301 306	415 291	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 622 920	-2 009 015	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 622 920	-2 009 015	
Kokku rahavood	542 899	1 411 362	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 431 709	2 020 347	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	542 899	1 411 362	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 974 608	3 431 709	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	9 165 193	9 209 193
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			2 197 546	2 197 546
31.12.2009	40 000	4 000	11 362 739	11 406 739
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			3 019 251	3 019 251
31.12.2010	40 000	4 000	14 381 990	14 425 990

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Orto Kinnisvara OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha arveldusarvetel, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodi alusel, mis tähendab, et soetusmaksumusest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooninormid on järgnevad:

- tootmishooned 5% aastas
- muud hooned ja rajatised 5% aastas

Maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Kasutusel on järgmised kasulikud eluead:

- seadmed 20% aastas

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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu/aktsiaseltsi tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased

ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Lisainformatsioon

Tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

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

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	3 974 608	63 253
Paigutused ülilikiidsetesse fondidesse	0	3 368 456
Kokku raha	3 974 608	3 431 709

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	786 062	521 834
Ostjatelt laekumata arved	877 990	521 834
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-91 928	0
Muud nõuded	0	232
Ettemaksed	0	100
Kokku Nõuded ja ettemaksed	786 062	522 166

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

		Kokku
	Maa	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	13 978 343	13 978 343
Akumuleeritud kulum	-8 361 157	-8 361 157
Jääkmaksumus	5 617 186	5 617 186
Ostud ja parendused	76 860	76 860
Amortisatsioonikulu	-627 533	-627 533
Ümberklassifitseerimised	13 242 591	13 242 591
31.12.2009		
Soetusmaksumus	27 297 794	27 297 794
Akumuleeritud kulum	-8 988 690	-8 988 690
Jääkmaksumus	18 309 104	18 309 104
Ostud ja parendused	320 790	320 790
Amortisatsioonikulu	-627 534	-627 534
31.12.2010		
Jääkmaksumus	18 002 360	18 002 360

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud hooned ja sellealune maa aadressidel Suur-Sõjamäe 30, Tallinn 11415, mida kasutatakse renditulu saamise eesmärgil.

Kõik ettevõtte äritulud ja ärikulud on seotud kinnisvarainvesteeringuga. Aruandeaastal teenitud renditulu oli 4 964 260 krooni (2009.a. 5 231 340 krooni) (vt. Lisa 10). Kinnisvarainvesteeringuna seotud kauba, materjali ja teenuste kulu on avalikustatud Lisas 11.

Laenu tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute kohta vt. Lisa 6.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

					Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2008					
Soetusmaksumus	20 000	20 000	13 242 591	13 242 591	13 262 591
Akumuleeritud kulum	-15 667	-15 667	0	0	-15 667
Jääkmaksumus	4 333	4 333	13 242 591	13 242 591	13 246 924
Amortisatsioonikulu	-4 000	-4 000	0	0	-4 000
Ümberklassifitseerimised	0	0	-13 242 591	-13 242 591	-13 242 591
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	-13 242 591	-13 242 591	-13 242 591
31.12.2009					
Soetusmaksumus	20 000	20 000	0	0	20 000
Akumuleeritud kulum	-19 667	-19 667	0	0	-19 667
Jääkmaksumus	333	333	0	0	333
Amortisatsioonikulu	-333	-333	0	0	-333
31.12.2010					
Soetusmaksumus	20 000	20 000	0	0	20 000
Akumuleeritud kulum	-20 000	-20 000	0	0	-20 000
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen SEB-lt	7 510 844	1 658 520	5 852 324	
Pikaajalised laenud kokku	7 510 844	1 658 520	5 852 324	
Laenukohustused kokku	7 510 844	1 658 520	5 852 324	

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen SEB-lt	9 133 763	1 623 078	7 510 685	
Laen Orto AS-lt	1 000 000	0	1 000 000	
Pikaajalised laenud kokku	10 133 763	1 623 078	8 510 685	
Laenukohustused kokku	10 133 763	1 623 078	8 510 685	

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on sõlmitud pandileping kinnistule Suur-Sõjamäe 30, Tallinn 11415. Hüpoteegid on seatud kinnistutele aadressiga Suur-Sõjamäe 30, 30A, 30V, 30P, 30T, 30S, 30R.

Panditud vara bilansiline maksumus 31.12.2009 seisuga oli 4 362 119 krooni.

Lepinguline intressimäär SEB laenul 2,584%, alusvaluuta on EEK.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	635 602	510 833	
Maksuvõlad	94 389	63 775	8
Muud võlad	0	51 997	
Saadud ettemaksed	96 205	96 205	
Kokku võlad ja ettemaksed	826 196	722 810	

Saadud ettemaksetena on kajastatud rentnike lepingujärgsed tagatisrahad, sh lühiajalised summas 49 450 kr (2009.a. 6 000 kr) ja pikajalised summas 46 755 kr (2009.a. 90 205 kr).

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	92 525	63 775
Intress	1 864	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	94 389	63 775

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus Vastavalt Orto Kinnisvara OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni. Osa nimiväärtus on 40 000 krooni. Emiteeritud ja märgitud osade arv on 1 tükki. 2010. aastal uusi osasid ei emiteeritud. Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2010 moodustas 14 381 990(2009.a.: 11 362 739) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 11 361 772 (2009.a.: 8 976 564) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 3 020 218(2009.a.: 2 386 175) krooni.		

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 877 170	9 393 848
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	9 877 170	9 393 848
Kokku müügitulu	9 877 170	9 393 848
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Renditulu	4 964 260	5 231 340
Kommunaal- ja muude hooldusteenuste vahendamine	4 912 910	4 162 508
Kokku müügitulu	9 877 170	9 393 848

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2010	2009
Energia	3 857 870	3 337 884
Elektrienergia	3 461 092	2 989 089
Soojusenergia	396 778	348 795
Halduskulud	768 711	601 079
Tehnohoolduskulud	300 335	319 884
Heakorratööd	292 938	362 220
Omandiga seotud kulud	290 178	321 278
Ehitus- ja remondikulud	128 220	481 679
Kommunaalteenused (va. elekter ja soojus)	268 709	485 976
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 906 961	5 910 000

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2010	2009
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	91 928	383 728
Kokku mitmesugused tegevuskulud	91 928	383 728

Lisa 13 Tööjõukulud (kroonides)

2010.aastal Orto Kinnisvara OÜ-l palgalisi töötajaid ei olnud ja töötasusid ei makstud.

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	17 292	179 442
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	0	4 914
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	17 292	174 528
Intressitulud	2 192	279
Intressikulud	-248 574	-450 726
Intressikulu laenudelt	-248 574	-450 726
Muud finantstulud ja -kulud	-1	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-229 091	-271 005

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Arcalor OÜ
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	163 966	0	109 297	1 051 997

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 186 012	0	1 033 094
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	318 200	0	360 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Orto Kinnisvara (registrikood: 10617302) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAHUR PINDMA	Juhatuse liige	28.06.2011
ALAR KIILMAA	Juhatuse liige	29.06.2011
RIHO PÄRTEL	Juhatuse liige	30.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Orto Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Orto Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 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 4 kuni 15, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime 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 arvnahtajate 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 OÜ Orto Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Mati Nõmmiste
Vandeaudiitor nr 178
Rimess OÜ
Tegevusluba nr.3
Tallinn
30. juuni 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Orto Kinnisvara (registrikood: 10617302) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÖMMISTE	Vandeaudiitor	30.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 362 739
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 019 251
Kokku	14 381 990
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 381 990
Kokku	14 381 990

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9877170	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OSAÜHING Arcalor	10871090	Suur-Sõjamäe 30, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6164180
Faks	+372 6164181
E-posti aadress	vahur@orto.ee