

OÜ HANSA MAAKLER

2010. A KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Helbe 13 Tallinn 11617 Eesti Vabariik
Registrikood:	10806299
Telefon:	372 6 867 110
Faks:	372 6 867 131
E-mail:	andrus@decora.ee

<i>Põhitegevusala:</i>	<i>Kinnisvarahaldus ja –arendus</i>
Audiitor:	OÜ Audiitorbüroo RKT
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2010-31.12.2010

Sisukord

KONTSERNI LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON	6
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	7
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha ja raha ekvivalendid	15
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 4 Maksud	16
Lisa 5 Varud	16
Lisa 6 Tütarettevõtted	16
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 8 Materiaalne põhivara	17
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 10 Kapitalirent	18
Lisa 11 Laenukohustused	19
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 13 Osakapital	20
Lisa 14 Müügitulu	20
Lisa 15 Muud äritulud	21
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 18 Tööjõukulud	22
Lisa 19 Muud ärikulud	22
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	22
Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega	22
Lisa 22 Bilansipäevajärgsed sündmused	23
Lisa 23 Emaettevõtte OÜ HANSA MAAKLER negatiivne käibekapital konsolideerimata bilansis	23
Lisa 24 Konsolideerimata finantsaruanded	24
Konsolideerimata bilanss	24
Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	28
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	29
Tegevjuhtkonna allkirjad 2010. a konsolideeritud majandusaasta aruandele	30
OÜ Hansa Maakler konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	31

KONTSERNI LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Kontserni emaettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine, arendamine, üürimine ja müük. OÜ Hansa Maakler tütarettevõtte AS Decora on 1993.a loodud ehitus- ja viimistlusmaterjalidega tegelev ettevõtte, mille kauplused asuvad Tartus, Pärnus, Võrus ja Viljandis. OÜ Hansa Maakler kontsern annab tööd 125 töötajale.

Juriidiline aadress:	Helbe 13 Tallinn 11617 Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10806299
Telefon:	372 6 867 110
Faks:	372 6 867 131
E-mail:	andrus@decora.ee
Audiitor:	OÜ Audiitorbüroo RKT



TEGEVUSARUANNE

Oü Hansa Maakler põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine, arendamine, üürimine ja müük.

OÜ Hansa Maakler tütarettevõtte AS Decora on 1993.a loodud ehitus- ja viimistlusmaterjalidega tegelev ettevõtte, mille kauplused asuvad Tartus, Pärnus, Võrus ja Viljandis.

2010.a. olid ettevõtte konsolideeritud äritulud 68 266 046 krooni, millest müügitulu moodustas 68 221 730 krooni.

Ärikahjum oli 22 115 823 krooni ning puhaskasum 12 176 433 krooni.

Ärikahjum on tingitud ettevõtte kinnisvara hindamise aluste muutumisest, mida kajastatakse nüüd soetusmaksumuses.

Ettevõtte põhiline müügitulu tuli müügi- ja laopindade üürimisest AS-le Decora.

2010.a. liitis ettevõtte endaga OÜ Aktsiavahendus, millega OÜ Hansa Maakler sai 100% AS Decora aktsiate omanikuks ning AS-st Decora omakorda sai ettevõtte 100%-line tütarettevõtte.

Ehkki üldine majanduskeskkond ja sisetarbimine näitavad paranemise märke, on juhtkond hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- kaubanduse madalseisust tingitud võimalikud makseraskused üürnike poolt, sellest tingituna võib kannatada ettevõtte suutlikkus tasuda pangalaenu tagasimakseid ja intresse;
- ettevõttel ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks (Laki 36, Tallinn) või olemasolevate laenude refinantseerimiseks tingimustel, mis vastaksid hetkel kehtivate laenulepingute tingimustele;

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Kontserni keskmine töötajate arv majandusaastal oli 125 inimest (OÜ-s Hansa Maakler töötajaid ei olnud) ning töötajate tasu üldsumma 12 103 844 krooni.

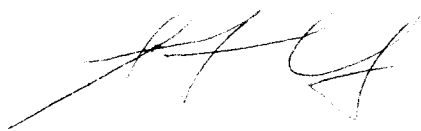
OÜ Hansa Maakler olulisemad finantssuhtarvud:

	2010	2009
Käibe ärirentaablus %	-32	40
Käibe puhasrentaablus %	18	25
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,51	0,96
ROA %	8	2

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = (puhaskasum/müügitulu) x 100



Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
ROA (%) = (puhaskasum/varad) x 100

Ettevõtte juhatus koosneb 1 liikmest, kellele töötasu ei makstud.

Juhatuse liige _____
Andrus Allik

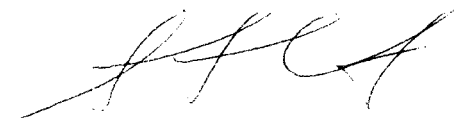
Tallinnas 30.juunil 2011.a.

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhatus kinnitab lehekülgedel 6 kuni 27 toodud OÜ HANSA MAAKLER 2010.a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

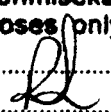
Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ HANSA MAAKLER ning tema tütarettevõtte on jätkuvalt tegutsevad äriühingud.



Juhatus liige
Andrus Allik

30.06.2011

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date 18.07.2011
Allkiri/Signature 
Audiitorbüroo RKT

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Konsolideeritud bilanss**

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
VARAD				
Käibevara				
Raha	2	3 432 786	11 528	1 590
Nõuded ja ettemaksed	3	15 190 674	15 968 476	16 465 831
Varud	5	58 938 738	0	0
Käibevara kokku		77 562 198	15 980 004	16 476 421
Põhivara				
Kinnisvarainvesteeringud	9	0	105 358 289	110 892 919
Nõuded ja ettemaksed	3	1 453 028	0	0
Materiaalne põhivara	8	72 605 825	3 180 433	3 042 839
Põhivara kokku		74 058 853	108 538 722	113 935 758
VARAD KOKKU		151 621 051	124 518 726	130 412 179
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	11	12 561 219	13 764 137	16 579 931
Võlad ja ettemaksed	12	38 627 083	2 883 534	21 908 183
Lühiajalised kohustused kokku		51 188 302	16 647 671	38 488 114
Pikaajalised kohustused				
Laenukohustused	11	18 629 595	53 623 334	38 253 610
Muud pikaajalised võlad	12	15 335 000	0	0
Pikaajalised kohustused kokku		33 964 595	53 623 334	38 253 610
KOHUSTUSED KOKKU		85 152 897	70 271 005	76 741 724
Omakapital				
Osakapital	13	2 080 000	2 040 000	2 040 000
Kohustuslik reservkapital		208 000	204 000	204 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		52 003 721	51 426 455	31 405 767
Aruandeaasta kasum		12 176 433	577 266	20 020 688
OMAKAPITAL KOKKU		66 468 154	54 247 721	53 670 455
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		151 621 051	124 518 726	130 412 179

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only

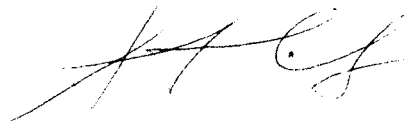
Kuupäev/Date 18.07.2011

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Konsolideeritud kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2010	2009
Müügitulu	14	68 221 730	9 627 242
Muud äritulud	15	44 316	25 961
Kaubad, toore, materjal ja teenused	16	-52 702 049	-2 907 386
Mitmesugused tegevuskulud	17	-7 449 860	-17 300
Tööjõukulud	18	-4 477 226	-66 873
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	-1 884 380	-4 674 984
Muud ärikulud	19	-23 868 354	0
Ärikasum (-kahjum)		-22 115 823	1 986 660
Finantstulud ja -kulud	20	34 292 256	-1 409 394
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		12 176 433	577 266
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		12 176 433	577 266



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 18.07.2011
Allkiri/Signature [Signature]
Audiitorbüroo RKT

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2010	2009
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-22 115 823	1 986 660
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	1 884 380	4 674 984
Kasum/kahjum (-/+) põhivara müügist ja mahakandmisest	8	18 333	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	19	23 764 334	0
Kasum/kahjum (-/+) tütarettevõtte omandamisest		61 215 766	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-14 594 319	2 278 206
Varude muutus	5	-58 938 738	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		35 743 549	-1 438 245
Makstud intressid	20	-3 551 224	-2 298 969
Kokku rahavood äritegevusest		23 426 258	5 202 636
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	8	-1 648 226	-149 800
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	8	5 000	0
Antud laenud		-824 410	0
Saadud intressid		101 713	53
Antud laenude tagasimaksed		586 500	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 779 423	-149 747
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	3 248 000
Saadud laenude tagasimaksed		-5 314 370	-8 290 951
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-1 084 107	0
Arvelduskrediidi saldo muutus		-11 797 100	0
Makstud dividendid		-30 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-18 225 577	-5 042 951
Rahavood kokku		3 421 258	9 938
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	11 528	1 590
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 421 258	9 938
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	3 432 786	11 528

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 18.07.2011

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008	2 040 000	204 000	51 426 455	53 670 455
2009.a puhaskasum	0	0	577 266	577 266
Saldo seisuga 31.12.2009	2 040 000	204 000	52 003 721	54 247 721
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	40 000	4 000	0	44 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	12 176 433	12 176 433
Saldo seisuga 31.12.2010	2 080 000	208 000	64 180 154	66 468 154

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 18.07.2011
 Allkiri/Signature [Signature]
 Audiitorbüroo RKT

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Hansa Maakler 2010. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

2010. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Hansa Maakler (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte AS Decora finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 6).

A. Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused/vigade korrigeerimine.

Seoses vajadusega koostada konsolideeritud aruanne, on kinnisvarainvesteeringud 2010.a aruandes kajastatud materiaalse põhivara.

Materiaalset põhivara on ettevõtte soetanud alates aastast 2006. Seda on arvesse võetud tagasiulatuvalt kulumi arvestusel eelnevate perioodide kohta.

Arvestuspõhimõtete muutmise/vigade korrigeerimise mõju on esitatud alljärgnevas tabelis:

	Saldo 2009.a aastaaruandes	Muudatuse mõju	Muudetud saldo 2009.a. aastaaruandes
Mõju bilansile seisuga 31.12.2009			
Materiaalne põhivara	119 401 473	-14 043 184	105 358 289
Netomõju omakapitalile, sh:			
Jaotamata kasum	60 806 861	-9 380 406	51 426 455
Aruandeaasta kasum	5 240 044	-4 662 778	577 266
Mõju kasumiaruandele 2009.a			
Amortisatsioon	-12 206	-4 662 778	-4 674 984
Ärikasum	6 649 438	-4 662 778	1 986 660
Aruandeaasta kasum	5 240 044	-4 662 778	577 266

B. Konsolideeritud aruannete koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

C. Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid (vt. ka arvestuspõhimõtte D), nõuded ostjate vastu (vt. ka arvestuspõhimõtte E) ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse *tehingupäeval* (s.t päeval, mil Kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 18.07.2011

Allkiri/Signature

Auditorbüroo RKT

nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

D. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

E. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes *mitmesuguste tegevuskuludena*. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

F. Faktooring

Faktooring on nõuete üleandmine (müük), kus sõltuvalt faktooringilepingu tingimustest on ostjal õigus teatud aja jooksul nõue müüjale tagasi müüa (regressiõigusega faktooring) või tagasimüügi õigus puudub ning kõik nõudega seotud riskid ja tulud lähevad sisuliselt üle müüjalt ostjale (regressiõigusega faktooring).

Juhul, kui nõude müüjal säilib nõude tagasiostukohustus, kajastatakse tehingut kui finantseerimistehingut (st. nõude tagatisel võetud laenu), mitte kui müüki. Nõuet ei loeta faktooringu tagajärjel müüduks, vaid see kajastatakse bilansis seni, kuni nõue on laekunud või regressiõigus aegunud. Faktooringtehingust tekkinud faktooringkohustust kajastatakse analoogiliselt muudele laenukohustustele.

Juhul, kui tagasiostukohustust ei ole ning kontroll nõude ja temaga seotud riskide ja tulude üle läheb üle ostjale, kajastatakse tehingut nõude müügina. Kulu nõuete müügist kajastatakse kas finantskuluna (analoogiliselt intressikulule) või nõuete allahindluse kuluna, sõltuvalt sellest, kas faktooringtehing tehti rahavoogude juhtimise või krediidiriski maandamise eesmärgil.

G. Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 18.07.2011

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

H. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub samaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised	3-5%
- Tootmiseseadmed	8-10%
- Muud masinad ja seadmed	10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed	20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiotool põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügiikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotool põhivaraks.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 18.07.2011

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

I. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

J. 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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustel intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

K. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korregeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

18.07.2011

Altkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

L. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o. emaeetevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

M. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

N. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele osanikele.

Lisa 2 Raha ja raha ekvivalendid

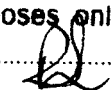
	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	455 948	10 509
Pangakontod	2 976 838	1 019
Raha ja raha ekvivalendid kokku	3 432 786	11 528

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	13 865 214	58 881
Muud nõuded	534 550	15 900 053
Ettemaksed	442 384	9 542
Maksude ettemaksed	348 526	0
Pikaajalised nõuded	1 453 028	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	16 643 702	15 968 476

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 18.07.2011

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Seisuga 31.12.10

Laenunõuded

140 000 EEK, intressimäär 9%, tähtaeg 20.02.2011

8 000 EEK, intressimäär 8%, tähtaeg 02.08.2010

Muud nõuded

377 060, tähtaeg 2011

Ettemaksed

Viljandi kpl ruumide rendi garantiitasu 375000 EEK; kindlustusmaksed 59 685 EEK; muud 7699 EEK.

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 073	0	0
Käibemaks	348 528	2 173 489	0	34 980
Üksikisiku tulumaks	0	167 516	0	532
Sotsiaalmaks	0	351 924	0	860
Kohustuslik kogumispension	0	7 036	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	43 898	0	109
Kokku	348 528	2 744 936	0	36 481

Lisa 5 Varud

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	58 649 573	0
Ettemaksed varude eest	289 165	0
Varud kokku	58 938 738	0

Varude allahindlust teostati 2010.a 1 141 174 EEK, 2009.a varude allahindlust ei teostatud.

Lisa 6 Tütarettevõtted

Aruandeperioodil soetatud osalused:

Tütarettevõtte	Asukohamaa	Tegevusala	Osalus	Osalus
			31.12.2010	31.12.2009
AS Decora	Eesti	Ehitusmaterjalide müük	100%	0%

Aruandeaastal toimunud äriühendused:

01. oktoobril 2010 ühendati Hansa Maakler OÜ-ga Aktsiavahendus OÜ, mille tulemusena sai OÜ Hansa Maakler tütarettevõtte – Eestis asuva AS Decora, mille põhitegevusalaks on ehitus- ja viimistlusmaterjalide müük. AS Decora omandamisel tekkis finantstulu 36 268 784 EEK (tütarfirma võeti emafirma bilanssi õiglasel väärtuses). Tegemist on ühele omanikule kuuluva äriühendusega.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

18.07.2011

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	2010	2009
Pikaajalised nõuded	1 453 028	0
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 453 028	0

Seisuga 31.12.10:

pikaajaline laen Oü-le DDKN Holding 192 000 EEK, tähtaeg 29.10.2020. intress 8% aastas.

Pikaajaline laen Helen Allikule 1 000 000 EEK, tähtaeg 18.04.2018, intress 5,5% aastas.

Pikaajaline intressinõue Helen Allikule 149 028, tähtaeg 18.04.2018

Pikaajaline laen KÜ-le Kalevi 37, 112 000 krooni, tähtaeg 01.12.2012, intress 6% aastas.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu mate- riaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008						
Soetusmaksumus	0	0	61 029	0	2 995 136	3 056 165
Akumuleeritud kulum	0	0	-13 326	0		-13 326
Jääkmaksumus	0	0	47 703	0	2 995 136	3 042 839
2009. a toimunud muutused						
Ostud ja parendused	0	0	0	0	149 800	149 800
Saldo seisuga 31.12.2009						
Soetusmaksumus	0	0	61 029	0	3 144 936	3 205 965
Akumuleeritud kulum	0	0	-25 532	0	0	-25 532
Jääkmaksumus	0	0	35 497	0	3 144 936	3 180 433
2010. a toimunud muutused						
Ostud ja parendused	0	83 333	0	0	1 556 403	1 639 736
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	0	10 381 842	4 565 666	0	14 947 508
Ümberklassifitseerimine	23 972 278	45 897 311	0	0	0	69 869 589
Müük	0	0	-40 000	0	0	-40 000
Amortisatsioonikulu	0	-1 378 579	-359 716	-146 085	0	-1 884 380
Saldo seisuga 31.12.2010						
Soetusmaksumus	23 972 278	45 980 644	10 402 871	4 565 666	4 701 339	89 622 798
Akumuleeritud kulum	0	-4 170 695	-9 025 054	-3 821 224	0	-17 016 973
Jääkmaksumus	23 972 278	41 809 949	1 377 817	744 442	4 701 339	72 605 825

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 18.07.2011

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna:

	2010	2009
Masinad ja seadmed	5 000	0
Kokku	5 000	0

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

	31.12.2010	31.12.2009
Kinnisvarainvesteeringud	0	105 358 289
Ümberklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks:	69 952 922	0
<i>Ehitised</i>	45 980 644	0
<i>Maa</i>	23 972 278	0
Kokku	69 952 922	0
Saldo	0	105 358 289

Kinnisvarainvesteeringud kajastati õiglasel väärtusel, ümberklassifitseeritud põhivara aga soetusmaksumuses.

Lisa 10 Kapitalirent

Kontsern kui rentnik:

	31.12.2010	<i>Jaotus järelejäänud tähtaja järgi</i>		
		<i>12 kuu jooksul</i>	<i>1-5 aasta jooksul</i>	<i>üle 5 aasta</i>
Kapitalirendikohustused kokku	1 437 053	1 082 755	354 298	0

	31.12.2009	<i>Jaotus järelejäänud tähtaja järgi</i>		
		<i>12 kuu jooksul</i>	<i>1-5 aasta jooksul</i>	<i>üle 5 aasta</i>
Kapitalirendikohustused	0	0	0	0
Kapitalirendikohustused kokku	0	0	0	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus seisuga 31.12.2010: 1 631 799 krooni (31.12.2009: 0 krooni). Kõigi kapitalirendiga soetatud esmete alusvaluutaks on EUR. Liisingulepingute intressimääraks on 6 kuu intressiperioodi EURIBOR + igale esemele lepingu sõlmimisel kinnitatud intressimäär vahemikus 1,09 %-1,35%. Lõpptähtjad vahemikus 30.04.2011 kuni 30.11.2013 ja 4,12% - 7,6 % aastal 2010.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 18.07.2011

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

Lisa 11 Laenukohustused

	<u>Jaotus järelejäänud tähtaja järgi</u>				Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
31.12.2010	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta jooksul				
Lühiajaline laen							
Pangalaen 1	5 409 428	5 409 428	0	0	4,225%	EUR	26.08.2011
Pangalaen 2	15 584 061	2 183 137	11 567 644	1 833 279	1,899%	EUR	01.09.2017
Pangalaen 3	6 149 237	1 274 863	4 874 374	0	1,765%	EUR	02.08.2015
					3 kuu Euribor	EUR	
Faktooring	2 608 386	2 608 386	0	0	+2,5%		19.11.2011
Muud laenud	2 650	2 650	0	0	0%	EEK	31.01.2011
Kapitalirendikohustused	1 437 053	1 082 755	354 298	0			
Laenukohustused kokku	31 190 814	12 561 219	16 796 316	1 833 279			

	<u>Jaotus järelejäänud tähtaja järgi</u>						
	Saldo	12 kuu	1-5 aasta				
	31.12.2009	jooksul	jooksul	üle 5 aasta	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Lühiajalised laenud							
s.h laen 1	25 152 787	3 417 209	17 526 778	4 208 800	1,586-1,634%	EUR	2017.a
laen 2	1 856 797	1 856 797	0	0	1,72%	EUR	2010.a
Kapitalirendikohustused	0	0	0	0	0		
Muud lühi- ja pikaajalised laenud	40 377 887	8 490 131	0	31 887 756	5-8%	EEK	2017.a
Kokku	67 387 471	13 764 137	17 526 778	36 096 556			

Laenude tagatiseks on panditud kaubavarud ja kaupluste sisustus summas 17 000 000;

Pärnu kauplus-büroo-ladu asukohaga Pärnu Lai 18; korterid Tartus Kalevi 37, ühishüpeteek kinnistutele asukohaga Laki 36, 38, 40, 40a, 40b ja 42 Tallinn, Lepa 2 ja 2a Võru, Tehnika tee 5, Ülenurme vald, Tartumaa, Kalevi 37-1, 2, 4, 7, 8 Tartu ja Lai 18 Pärnu. 2009.a olid panditud samad kinnistud.

Kinnistute bilansilised väärtused kroonides 31.12.2010 ja 31.12.2009:

Laki tn Tallinn 31.12.2010: 23 584 878 krooni, 31.12.2009: 23 584 878 krooni

Lepa tn Võru 31.12.2010: 24 746 464 krooni, 31.12.2009: 24 746 464 krooni

Tehnika tee Tartu vald 31.12.2010 13 834 650 krooni, 31.12.2009 13 834 650 krooni

Kalevi tn Tartu 31.12.2010 7 332 295 krooni, 31.12.2009: 8 093 328

Pajusalu tee, Haaslava, Tartu vald 31.12.2010 83 333 krooni, 31.12.2009: 0 krooni

Lai tn Pärnu 31.12.2010: 0 krooni, 31.12.2009: 38 200 000 krooni

Muude laenudena on krediitkaardi võlg pangale.

Käendused:

OÜ Hansa Maakler-le AS Eston Ehitus alltöövõtuleping nr.12.01.001.001 alusel summas 53 555 EEK

OÜ DDKN Holding -le Swedbank AS laenulepingu nr.10-052074-JI summas 300 000 EEK

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 18.07.2011

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	32 472 753	1 511 040
Võlad töövõtjatele	2 211 727	2 000
Maksuvõlad (lisa 6)	2 744 936	36 481
Muud võlad	16 532 667	1 334 013
Dividendivõlad	933 000	0
Intressivõlad	179 919	1 305 677
Muud viitvõlad	6 358	7 936
Saadud ettemaksed	62 890	0
Muud ettemakstud tulevaster perioodide tulud	15 500	20 400
Muud võlad	15 335 000	0
Võlad ja ettemaksed kokku	53 962 083	2 882 534

Muud võlad summas 15 335 000 krooni on ilma tagatise ja intressita võlakohustus juhatuse liikmele, tütarettevõtte aktsiate ostu eest.

Lisa 13 Osakapital

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital (kroonides)	2 080 000	2 040 000
Osade arv (tk)	1	1

Kontserni emaeettevõtte osakapital seisuga 31.12.2010 on 2 080 000 krooni.

2010. aastal toimunud ettevõtete ühendamise tagajärjel suurenes osakapital 40 000 krooni ja kohustuslik reservkapital 4 000 krooni. Kuna ühendaja ja ühendatav ettevõtte kuuluvad samale omanikule, ei tasutud tehingu eest rahas.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 moodustas 64 180 154 krooni (31.12.2009: 52 003 721 krooni) Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Eraldi ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 50 702 322 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu 13 477 832 krooni (2009.a. dividendideks 41 082 940 krooni ja dividendide väljamaksmisega kaasnev dividendide tulumaks 10 920 781 krooni).

Lisa 14 Müügitulu

OÜ Hansa Maakler konsolideeritud müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2010	2009
Soome	330 043	0
Eesti	67 637 307	9 627 242
Kokku	67 967 350	9 627 242
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	254 380	0
Kokku müük väljapoole Euroopa Liidu riike	254 380	0
Kokku müügitulu	68 221 730	9 627 242

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 18.07.2011
 Allkirj/Signature
 Audiitorbüroo RKT

OÜ Hansa Maakler konsolideeritud müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusala	2010	2009
Jae- ja hulgikaubandus	67 348 319	0
Muud müügitulud	873 411	9 627 242
Kokku	68 221 730	9 627 242

Lisa 15 Muud äritulud

	2010	2009
Trahvid, viivised, hüvitised	15 950	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	25 961
Muud äritulud	28 366	0
Kokku	44 316	25 961

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2010	2009
Tooraine ja materjal	49 944 925	1 058 676
Varude allahindlus	2 757 124	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	52 702 049	1 058 676

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

	2010	2009
Üür ja rent	2 287 239	0
Energia	725 393	372 602
Soojusenergia	128 022	0
Elektrienergia	385 169	372 602
Kütus	212 202	0
Bürookulud	54 884	0
Lähetuskulud	19 523	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	10 965	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	550 619	0
Reklaamikulu	580 159	
Kindlustusmaksed	10 931	65 836
Pangateenused	314 627	0
Juhtimisteenuse kulu	0	1 200 000
Muud	2 895 520	210 272
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 449 860	1 848 710

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 18.07.2011

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 18 Tööjõukulud

	2010	2009
Palgakulu	3 388 334	36 251
Sotsiaalmaksud	1 088 892	30 622
Kokku tööjõukulud	4 477 226	66 873
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	125	0

Lisa 19 Muud ärikulud

	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	23 850 000	0
Kahjum põhivara müügist	18 354	0
Muud ärikulud kokku	23 868 354	0

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

	2010	2009
Intressitulud	6 604	900 000
Intressikulud	-3 551 224	-2 309 394
Intressikulu laenudelt	-3 451 672	0
Intressikulu kapitalirendilt	-99 552	0
Kasum tütarettevõtte soetusest	36 268 784	0
Muud finantstulud ja -kulud	1 568 092	0
Kokku finantstulud ja -kulud	34 292 256	-1 409 394

Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Hansa Maakler konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

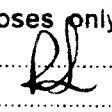
OÜ Hansa Maakler on 2010. a ostnud osutanud teenuseid ning andnud laenu järgmistele seotud osapooltele:

	2010		2009	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	130 120	6 528	8 624 897	1 373 279

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 18.07.2011

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Saldod seotud osapooltega:

	2010		2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	1 453 028	15 335 000	15 957 202	42 877 004

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2010.a nii nagu ka 2009.a moodustatud allahindluseid.

Lisa 22 Bilansipäevajärgsed sündmused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ Hansa Maakler arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss.

Lisa 23 Emaettevõtte OÜ HANSA MAAKLER negatiivne käibekapital konsolideerimata bilansis.

Emaettevõtte OÜ HANSA MAAKLER konsolideerimata bilansis seisuga 31. detsember 2010 ületavad lühiajalised kohustused käibevara summas 17 990 tuh. krooni. Lühiajalised kohustused sisaldavad lühiajalisi kohustusi tütarettevõtte AS Decora ees summas 13 798 tuh. krooni. Selleks, et tagada OÜ HANSA MAAKLER positiivne käibekapital, on bilansipäeva järgselt 2011. aastal tütarettevõtjaga AS Decora sõlmitud kokkulepe, et nimetatud kohustused ei kuulu tagastamisele 2011. aastal.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 18.07.2011

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 24 Konsolideerimata finantsaruanded

Konsolideerimata bilanss
(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
VARAD		
Käibevara		
Raha	80 049	11 528
Nõuded ja ettemaksed	461 411	15 968 476
Käibevara kokku	541 460	15 980 004
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	0	105 358 289
Pikaajalised finantsinvesteeringud	67 879 812	0
Materiaalne põhivara	70 489 522	3 180 433
Põhivara kokku	138 369 334	108 538 722
VARAD KOKKU	138 910 794	124 518 726
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	8 867 273	13 764 137
Võlad ja ettemaksed	9 664 064	2 883 534
Lühiajalised kohustused kokku	18 531 337	16 647 671
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	53 911 303	53 623 334
Pikaajalised kohustused kokku	53 911 303	53 623 334
KOHUSTUSED KOKKU	72 442 640	70 271 005
Omakapital		
Osakapital	2 080 000	2 040 000
Kohustuslik reservkapital	208 000	204 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	52 003 721	51 426 455
Aruandeaasta kasum	12 176 433	577 266
OMAKAPITAL KOKKU	66 468 154	54 247 721
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	138 910 794	124 518 726

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 18.07.2011

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

Konsolideerimata kasumiaruanne
(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	8 159 888	9 627 242
Muud äritulud	17 101	25 961
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 400 694	-2 907 386
Mitmesugused tegevuskulud	-24 930	-17 300
Tööjõukulud	-21 006	-66 873
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 385 185	-4 674 984
Muud ärikulud	-23 868 333	0
Ärikasum (-kahjum)	-20 523 159	1 986 660
Finantstulud ja -kulud	32 699 592	-1 409 394
Kasum enne tulumaksustamist	12 176 433	577 266
Aruandeaasta puhaskasum	12 176 433	577 266

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 18.07.2011

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

Konsolideerimata rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-20 523 159	1 986 660
<u>Korrigeerimised:</u>		
Põhivara kulum	1 385 185	4 674 984
Kahjum põhivara müügist	18 333	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute		
ümberhindlusest	20 986 538	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	392 935	2 278 206
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 780 530	-1 438 245
Makstud intressid	-2 822 105	-2 298 969
Kokku rahavood äritegevusest	6 218 257	5 202 636
 Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	0	53
Antud laenude tagasimaksed	586 500	0
Tasutud põhivara soetamisel	-1 556 403	-149 800
Laekunud põhivara müügist	5 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-964 903	-149 747
 Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	3 248 000
Saadud laenude tagasimaksed	-5 184 833	-8 290 951
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 184 833	-5 042 951
 Rahavood kokku	68 521	9 938
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 528	1 590
Raha ja raha ekvivalentide muutus	68 521	9 938
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	80 049	11 528

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 18.07.2011

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008	2 040 000	204 000	51 426 455	53 670 455
2009.a puhaskasum	0	0	577 266	577 266
Saldo seisuga 31.12.2009	2 040 000	204 000	52 003 721	54 247 721
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	40 000	4 000	0	44 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	12 176 433	12 176 433
Saldo seisuga 31.12.2010	2 080 000	208 000	64 180 154	66 468 154

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on vastavalt Eesti Raamatupidamise seadusele summa, millest osaühing võib teha osanikele väljamakseid.

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital:

	31.12.2010	31.12.2009
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	66 468 154	54 247 721
Tütarettevõtte bilansiline väärtus (miinus)	-66 618 784	0
Tütarettevõtte väärtus arvestatud kapitaliosaluse meetodil	66 618 784	0
KOKKU	66 468 154	54 247 721

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 18.07.2011
 Allkiri/Signature [Signature]
 Audiitorbüroo RKT

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**OÜ HANSA MAAKLER osanikele**

Oleme auditeerinud **OÜ HANSA MAAKLER** ja tema tütarettevõtte (edaspidi ka „Kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2010, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 6 kuni 27, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamise aastaaruande 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 arv näitajate 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 arvestuspoliitikate 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.

Märkusega arvamuse alus

Me ei ole auditeerinud raamatupidamise aastaaruannet seisuga 31. detsember 2009, kuna meid määrati Kontserni audiitoriteks peale seda kuupäeva. Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat kinnitust selle kuupäeva bilansi andmete kohta. Bilansis seisuga 31. detsember 2009 kajastatud summad moodustavad osa 2010. aasta kasumist ning rahavoogudest seisuga 31. detsember 2010.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt **OÜ HANSA MAAKLER** ja tema tütarettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Roland Kaurov
Vandeaudiitori number 389
OÜ Audiitorbüroo RKT
Audiitorettevõtja tegevusloa number 72
Kitsas 8, 51003 Tartu

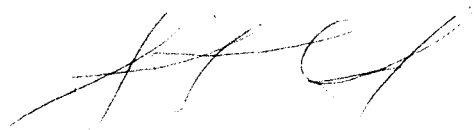
18. juuli 2011

OÜ Audiitorbüroo RKT	
Kitsas 8, 51003 Tartu	
tel +372 773 2253	Reg. nr. 10609794
+372 744 2353	
faks +372 744 2223	Swedbank
e-mail: rkt@rktaudit.ee	a/a 221013844883

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

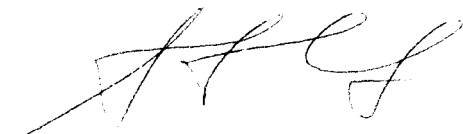
OÜ Hansa Maakler juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2010. aasta puhaskasum summas 12 176 433 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum – 12 176 433 krooni
2. jaotamata kasumi jääk 64 180 154 krooni

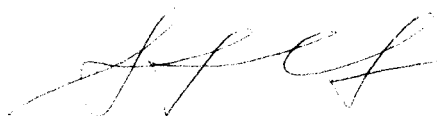


Tegevjuhtkonna allkirjad 2010. a konsolideeritud majandusaasta aruandele

OÜ Hansa Maakler 2010. a majandusaasta aruande allkirjastamine 30. juunil 2011:

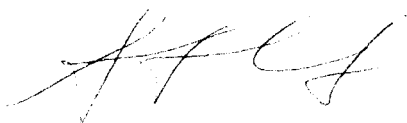


Andrus Allik
Juhatuse liige



OÜ Hansa Maakler konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2010
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	8 159 888
	Konsolideerimata müügitulu kokku	8 159 888



Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ HANSA MAAKLER (registrikood: 10806299) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Andrus Allik	Juhatuse liige	30.08.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8159888	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andrus Allik	36211092718	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2080000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6570993
E-posti aadress	andrus@decora.ee