

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2011

Kakssada Kakskümmend Volti OÜ

Registrikood: 10874295

Aruandeaasta algus: 01.01.2011

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

Aadress: Käolina 15, 10915 Tallinn

Sisukord

.....1	13	Finantsinvesteeringud.....	15
TEGEVUSARUANNE.....2	14	Sidusettevõtted.....	16
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE	15	Kinnisvarainvesteeringud.....	16
AASTAARUANNE.....3	16	Materiaalne põhivara.....	17
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....3	17	Immateriaalne põhivara.....	17
KONSOLIDEERITUD BILANSS.....4	18	Laenukohustused.....	18
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....5	19	Kapitalirendikohustused.....	18
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE	20	Võlad ja ettemaksed.....	19
ARUANNE.....6	21	Omakapital.....	19
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE	22	Tehingud seotud osapooltega.....	20
AASTAARUANDELE.....7	23	Bilansipäevajärgsed sündmused.....	21
1 Üldine informatsioon.....7	24	Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne..	21
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise	25	Emaettevõtte konsolideerimata bilanss.....	22
üldalused.....7	26	Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude	23
3 Esitusviisi muudatused.....7	aruanne.....		
4 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest.....7	27	Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali	24
5 Tütarettevõtte.....12	aruanne.....		
6 Müügitulu.....12	JUHATUSE LIIKME ALLKIRI 2011. AASTA		
7 Müüdnud teenuste kulud.....12	MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....		
8 Üldhalduskulud.....12	Kakssada Kakskümmend Volti OÜ müügitulu jaotus		
9 Muud äritulud ja muud ärikulud.....13	vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile		
10 Finantstulud ja -kulud.....13	26		
11 Raha ja raha ekvivalendid.....13	KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....		
12 Nõuded ja ettemaksed.....14	27		

TEGEVUSARUANNE

Kakssada Kakskümmend Volti OÜ ning tema tütarettevõtte (edaspidi Kontsern) teenis 2011. aastal puhaskasumit 843 tuhat eurot (2010: 222 tuhat eurot). Kontserni tegevuse tulemus oli ootuspärane.

Peamised finantsnäitajad:

	2011	2010
€		
Müügitulu	320 136	106 536
Puhaskasum	843 237	221 693
Käibevara	2 576 599	2 384 164
Põhivara	6 619 236	6 046 090
Varad kokku	9 195 835	8 430 254
Lühiajalised laenukohustused	110 769	104 097
Pikaajalised laenukohustused	1 678 991	1 774 420
Laenukohustused kokku	1 789 760	1 878 517
Omakapital	6 914 422	6 071 185

aasta kohta või 31. detsembri seisuga	2011	2010
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised laenukohustused)	23,3	22,9
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	75%	72%
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)	386%	323%
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	263%	208%
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	10%	3%
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad)	7%	1%
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	13%	4%

Kontsern jätkas 2011. aastal investeerimistegevusega nii kinnisvarainvesteeringute, internetimeedia, panganduse ning energeetika valdkonnas.

2012. aastal plaanib Kontsern investeerimistegevust jätkata ning otsib jätkuvalt investeerimisvõimalusi nii hea perspektiiviga toimivatesse ettevõtetesse kui ka uutesse, alles loodavatesse ettevõtmistesse.

Kontsernil 2011. aastal töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmele arvestati tasusid koos kaasnevate maksudega kokku 14,5 tuhat eurot (2010: 13,5 tuhat eurot).



Raivo Hein
juhatuse liige



KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE**

	Lisad	2011	2010
€			
Müügitulu	6	320 136	106 536
Müüdud teenuste kulu	7	-16 540	-12 144
Brutokasum		303 596	94 392
Turustuskulud		-3 254	0
Üldhalduskulud	8	-98 380	-102 881
Muud äritulud	9	270 472	2 914
Muud ärikulud	9	-16 349	-1 250
Ärikasum/-kahjum		456 085	-6 825
Finantstulud ja -kulud	10	387 152	262 496
Kasum enne tulumaksu		843 237	255 671
Dividendide tulumaksukulu		0	-33 978
Aruandeaasta puhaskasum		843 237	221 693



KONSOLIDEERITUD BILANSS

	Lisad	31.12.2011	31.12.2010
€			
VARAD			
<i>Käibevara</i>			
Raha ja raha ekvivalendid	11	901 396	1 382 668
Finantsinvesteeringud	13	1 495 567	797 873
Nõuded ja ettemaksed	12	179 636	203 623
Käibevara kokku		2 576 599	2 384 164
<i>Põhivara</i>			
Finantsinvesteeringud	13	3 001 912	2 752 635
Nõuded	12	372 960	351 848
Kinnisvarainvesteeringud	15	3 164 368	2 903 104
Materiaalne põhivara	16	79 200	37 577
Immateriaalne põhivara	17	796	926
Põhivara kokku		6 619 236	6 046 090
VARAD KOKKU		9 195 835	8 430 254
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	18	110 769	104 097
Võlad ja ettemaksed	20	491 653	480 552
Lühiajalised kohustused kokku		602 422	584 649
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	18	1 678 991	1 774 420
Pikaajalised kohustused kokku		1 678 991	1 774 420
Kohustused kokku		2 281 413	2 359 069
Omakapital			
Osakapital	21	15 466	15 467
Kohustuslik reservkapital		1 547	1 547
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		6 054 172	5 832 478
Aruandeperioodi kasum		843 237	221 693
Omakapital kokku	21	6 914 422	6 071 185
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		9 195 835	8 430 254

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2011	2010
€			
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		456 085	-6 825
<i>Ärikasumi korrigeerimised:</i>			
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	15	-261 264	0
Põhivara mahakandmine	9	4 866	1 250
Kahjum põhivara müügist	9	2 275	0
Põhivara amortisatsioon	16, 17	14 777	8 305
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-239 346	9 555
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		216 739	2 730
Äritegevusega seotud nõuete muutus		35 281	-3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-11 550	-43 382
Rahavood äritegevusest kokku		240 470	-40 655
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	16	-27 556	-3 180
Kinnisvarainvesteeringute soetus	15	0	-2 769 529
Sidusettevõtete soetus	14	0	-2 030
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetus ja müük		-482 016	-259 045
Portfelliinvesteeringute soetus ja müük		443 473	2 286 904
Muude lühiajaliste finantsinvesteeringute soetus ja müük		-434 000	0
Antud laenud		-267 167	-180 071
Antud laenude tagasimaksed		180 367	46 016
Saadud dividendid		7 856	0
Saadud intressid		52 732	159 906
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-526 311	-721 029
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	1 920 000
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-120 247	-35 936
Makstud intressid		-75 184	-30 992
Makstud dividendid		0	-95 867
Makstud dividendide tulumaks		0	-25 484
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-195 431	1 731 721
RAHAVOOD KOKKU		-481 272	970 037
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 382 668	409 225
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-481 272	970 037
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		0	3 406
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	901 396	1 382 668

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€				
Saldo 31.12.2009	15 467	1 547	5 960 301	5 977 315
Dividendide väljakuulutamine	0	0	-127 823	-127 823
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	221 693	221 693
Saldo 31.12.2010	15 467	1 547	6 054 171	6 071 185
Osakapitali eurodeks konverteerimise mõju (lisa 21)	-1	0	1	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	843 237	843 237
Saldo 31.12.2011	15 466	1 547	6 897 409	6 914 422

Omakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 21.



LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**1 Üldine informatsioon**

Kakssada Kakskümmend Volti OÜ-i ning tema tütarettevõtte 31.12.2011 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 28. juunil 2012. aastal. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruanne osaniku otsusega. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on osaniku poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks.

Kakssada Kakskümmend Volti OÜ (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

Kakssada Kakskümmend Volti OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandesse on lisaks emaettevõtte finantstulemustele ja finantsnäitajatele lisatud rida-realt 100%-lise Eestis registreeritud tütarettevõtte Lame Maakera OÜ finantstulemused ja finantsnäitajad.

2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused

Kakssada Kakskümmend Volti OÜ-i ning tema tütarettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhul, kui ei ole öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ning tuletisinstrumente).

3 Esitusviisi muudatused**Muudatus arvestus- ja esitusvaluutas**

1. jaanuaril 2011 ühises Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on Kakssada Kakskümmend Volti OÜ arvestusvaluutaks alates 01.01.2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 01.01.2011 on emaettevõtte ja tütarettevõtte teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

4 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest**Konsolideerimine**

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Kakssada Kakskümmend Volti OÜ ning selle tütarettevõtte finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on Kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisised tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid Kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglasele väärtusele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse kohe selles ulatuses periooditult (kasumiaruandes real "üldhalduskulud"). Juhul, kui toimub äriühendus, mille käigus omandatakse ärikinnisvara üürileandev ettevõtte, kajastatakse vahe õiglase väärtuse ja soetusmaksumuse vahel kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusena muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Investeering tütarettevõttesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 25) on investeeringud tütarettevõttesse kajastatud soetusmaksumuses.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna ning nõudena tütarettevõtete vastu.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Teenuste vahendamise tulud (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- 1) finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 4) müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Börsil noteeritud väärtipaberite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa keskpanka ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtipaberite puhul leitakse õiglane väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finants- ja investeerimistegevuse tulude ning finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja lunastustähtajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva keskmise tulususemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

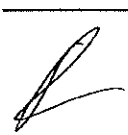
Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Tuletisinstrumendid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumendid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidi juhul kohustusena. Intressimäära *swap*-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval.

Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi finantstuluna või finantskuluna, v.a. selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (*hedge accounting*) alla. Viimaseid Ettevõtte aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

Seisuga 31.12.2011 oli Kontserni intressimäära *swappide* õiglase väärtus negatiivne summas 14 602 eurot (31.12.2010: positiivne summas 5 297 eurot), mis kajastati lühiajaliste kohustuste (31.12.2010: nõuete) koosseisus intressideriivatiivide kohustuste (nõuete) real. Vt. lisainformatsiooni intressideriivatiivide kohta lisast 18.



Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt 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. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering iga bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;
- võrdlusmeetodmeetod. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis pikaajalist rendivoogu ei oma ning mida hoitakse pigem väärtuse kasvu eesmärgil;
- bilansipäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on bilansipäeva seisuga müüdud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinda kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui ettevõttel on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on bilansipäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale bilansipäeva kuid enne raamatupidamise aastaaruande kinnitamist juhutuse poolt).

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga jaotamata kasumi real, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on erandina kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdnud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid perioodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulatsioonide katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).



5 Tütarettevõtte

Kontsern asutas 2010. aastal 100%-lise tütarettevõtte Lame Maakera OÜ, makstes tütarettevõtte osakapitali 2 500 eurot. Tütarettevõtte põhitegevuseks on Valgas asuva ärikinnisvara üürileandmine.

6 Müügitulu

Tegevusalad	2011	2010
€		
Üüritulu kaubanduspindadelt	309 774	100 125
Üüritulu elupindadelt	4 602	4 602
Tähesertifikaatide müük	0	1 592
Muud müügitulud	5 760	217
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	320 136	106 536

Kontserni kogu müügitulu on saadud Eestis.

7 Müüdnud teenuste kulud

	2011	2010
€		
Üüripindade remont ja hooldus	-9 510	-5 909
Vara kindlustus	-796	-479
Amortisatsioonikulu (lisad 16, 17)	-6 234	-5 756
Müüdnud teenuste kulu kokku	-16 540	-12 144

8 Üldhalduskulud

	2011	2010
€		
Palgakulud, s.h maksud	-14 517	-13 485
Muud tööjõukulud	-5 370	-15 304
Sõidukite kulud	-45 656	-48 711
Büroo tegevuskulud	-7 587	-8 309
Õigusabikulud	-113	-1 992
Raamatupidamisteenus, audit	-7 338	-4 771
Muud konsultatsioonikulud	-6 344	-2 440
Käibemaksu proportsioonikulu	-2 912	-5 321
Amortisatsioonikulud (lisad 16, 17)	-8 543	-2 548
Üldhalduskulud kokku	-98 380	-102 881

Tööjõukulud	2011	2010
€		
Palgakulud	-10 801	-10 033
Sotsiaalmaksud	-3 716	-3 452
Tööjõukulud kokku	-14 517	-13 485

Kontsernis töötas 2011. ja 2010. aastal juhatuse liige. Rohkem palgalisi töötajaid Kontsernis ei ole.

9 Muud äritulud ja muud ärikulud

	2011	2010
Muud äritulud		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 15)	270 472	0
Muud äritulud	0	2 914
Muud äritulud kokku	270 472	2 914
Muud ärikulud		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 15)	-9 208	0
Kahjum materiaalse põhivara müügist ja mahakandmisest	-7 141	-1 250
Muud ärikulud kokku	-16 349	-1 250

10 Finantstulud ja -kulud

	2011	2010
€		
Kasum / kahjum sidusettevõttest kapitaliosaluse meetodil (lisa 14)	538 402	-529 503
Kasum või kahjum portfelliinvesteeringutest	-43 133	170 320
Kasum või kahjum pikaajaliste finantsinvesteeringute ümberhindlusest	-20 842	600 231
Kasum või kahjum intressideriivatiivide õiglase väärtuse muutusest	-19 899	5 297
Dividenditulud	7 856	0
Intressitulud	109 734	181 047
Intressikulud	-73 241	-26 640
Finantsvarade allahindluskulu	-111 725	-138 255
Finantstulud ja -kulud kokku	387 152	262 496

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2011	31.12.2010
€		
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	32 935	442 852
Üleöödeposiidid	238 461	332 655
Tähtajalised hoiused	630 000	607 161
Raha ja raha ekvivalendid kokku	901 396	1 382 668

Üleöödeposiidid seisuga 31.12.2011 kandsid intressi 0,08% (31.12.2010: 0,15%) aastas. Tähtajalised hoiused seisuga 31.12.2011 kandsid intressi 2,10% (31.12.2010: 0,6% kuni 0,8% aastas).

12 Nõuded ja ettemaksed**Lühiajalised nõuded ja ettemaksed**

	31.12.2011	31.12.2010
€		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	576	545
Nõuded ostjate vastu kokku	576	545
Muud lühiajalised nõuded		
Antud laenud ¹	122 950	132 137
Muud lühiajalised nõuded ²	338	44 240
Muud lühiajalised nõuded kokku	123 288	176 377
Viitlaekumised		
Intressid	34 501	4 559
Intressiderivatiivide nõuded (lisa 18)	0	5 297
Maksude ettemaksed	12 302	0
Viitlaekumised kokku	46 803	9 856
Ettemaksed		
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	8 969	16 845
Ettemaksed kokku	8 969	16 845
Nõuded ja ettemaksed kokku	179 636	203 623

¹ Antud laenud seisuga 31.12.2011 sisaldavad laene sidusettevõtete vastu summas 122 950 € (31.12.2010: 127 024€). Antud laenud kannavad intressi 30% aastas (2010: 8-30% aastas).

Ülejäänud antud laenud seisuga 31.12.2010 kandsid intressi 12% aastas.

² Muud lühiajalised nõuded seisuga 31.12.2010 sisaldasid muuhulgas nõuet põhivara müügist seotud osapoole vastu summas 37 993 eurot. Nõue laekus 2011. aastal.

³ Intressinõuded seisuga 31.12.2011 sisaldavad intressinõudeid sidusettevõtete vastu summas 30 855 eurot (31.12.2010: 3 295 eurot). Ülejäänud intressinõuded on seotud holuste tekkepõhiselt arvestatud, kuid laekumata intressidega.

Pikaajalised nõuded

	31.12.2011	31.12.2010
€		
Pikaajalised laenunõuded ¹	302 112	308 059
Pikaajalised intressinõuded ²	70 848	43 789
Pikaajalised nõuded kokku	372 960	351 848

¹ Pikaajalised laenunõuded seisuga 31.12.2011 sisaldavad:

- sidusettevõttele antud laenu summas 189 612€ (31.12.2010: sama). Nimetatud laen kannab intressi 5% aastas ning laenu lõpptähtaeg on 2013. aastal. Nimetatud laen provisjoneeriti 2010. aastal summas 138 255€.
- Muid pikaajalisi laene summas 112 500€, mille tagastamise tähtaeg on 2016. aastal ning intressimäär 10% aastas. Seisuga 31.12.2010 sisaldasid pikaajalised laenunõuded laenu summas 118 447€ ning kandsid intressi 6,5% aastas. 2011. aastal koondati nimetatud Laenusaja vastu nõuded ning realiseeriti koondatud laenude tagatiseks panditud kinnisvaraobjekt. Tehingust saadi kahjumit summas 111 725€ (lisa 10).

² Pikaajalised intressinõuded seisuga 31.12.2011 sisaldavad:

- Sidusettevõtte antud laenu intressi summas 60 410€ (31.12.2010: 43 789€).
- Muude laenude tekkepõhiselt arvestatud intressinõudeid summas 10 438€ (31.12.2010: null €).

13 Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2011	31.12.2010
€		
Lühiajalised deposiidid ¹	990 862	0
Võlakirjad korrigeeritud soetusmaksumuses ²	193 438	0
Lühiajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud õiglases väärtuses ³	311 267	797 873
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	1 495 567	797 873

¹ Lühiajalised deposiidid seisuga 31.12.2011 kannavad intressi 2,25%-4,3% aastas.

² Võlakirjad korrigeeritud soetusmaksumuses sisaldavad investeeringuid Gild Arbitrage võlakirjadesse. Võlakirjad kannavad intressi 12% aastas ning nende lõpptähtaeg on 2012. aastal. Seisuga 31.12.2010 olid nimetatud võlakirjad kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringute koosseisus. Kontsern provisjoneeris võlakirjad seoses Gild Arbitrage varade väärtuse langusega 2011. aastal summas 384 448€.

³ Lühiajalised investeeringud aktsiatesse seisuga 31.12.2011 ning 31.12.2010 sisaldavad investeeringuid börslettevõtete aktsiatesse ja võlakirjadesse.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2011	31.12.2010
€		
Pikaajalised hoiused ¹	0	556 862
Sidusettevõtte osad kapitaliosaluse meetodil (lisa 14)	792 649	254 247
Muud aktsiad korrigeeritud soetusmaksumuses ²	1 032 305	511 421
Muud aktsiad õiglases väärtuses ³	1 176 958	852 220
Võlakirjad korrigeeritud soetusmaksumuses ⁴	0	577 885
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	3 001 912	2 752 635

¹ Pikaajalised hoiused seisuga 31.12.2010 kannavad intressi 4,3% aastas. Hoiuste tähtaeg on 2012. aastal, mistõttu on need seisuga 31.12.2011 kajastatud lühiajaliste hoiuste koosseisus.

² Muud aktsiad korrigeeritud soetusmaksumuses seisuga 31.12.2011 sisaldavad investeeringuid panganduse, energeetika ning multimeedia valdkonnas tegutsevate ettevõtete aktsiatesse. Seisuga 31.12.2010 sisaldasid muud aktsiad korrigeeritud soetusmaksumuses aktsiainvesteeringuid panganduse valdkonnas tegutsevasse ettevõttesse.

³ Muud aktsiad õiglases väärtuses seisuga 31.12.2011 ning 31.12.2010 sisaldavad aktsiainvesteeringuid internetimeedia valdkonnas tegutsevasse ettevõttesse. Aktsiate õiglase väärtus tuleneb sõlmitud aktsiate ostu-müügilepingu sätetest, kus aktsiate potentsiaalse väljaostuhind leitakse ettevõtte EBIT'i kordajatele tuginedes.

⁴ Võlakirjad korrigeeritud soetusmaksumuses seisuga 31.12.2010 sisaldasid investeeringut riskikapitalifond Gild Arbitrage võlakirjadesse. Nimetatud võlakirjad on seisuga 31.12.2011 kajastatud lühiajaliste finantsinvesteeringute koosseisus.

14 Sidusettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Osalus, %		Investeeringu bilansiline väärtus	
		2011	2010	2011	2010
Fix Ideed Estonia aktsia	Eesti	33,3%	33,3%	19 455	31 956
Puumarket aktsia	Eesti	30,5%	30,5%	771 270	191 735
Zerospotnrg osa	Eesti	30,0%	30,0%	0	0
E-Finance osa	Eesti	50,0%	50,0%	1 153	1 294
PM Kinnisvarahaldus osa	Eesti	30,5%	30,5%	771	780
Digital Revolution osa	Eesti	50,0%	50,0%	0	28 482
Sundog Media osa	Eesti	26,9%	26,9%	0	0
Kokku				792 649	254 247

Kontsern asutas 2010. aastal kaks uut sidusettevõtet PM Kinnisvarahaldus OÜ ja Digital Revolution OÜ, makstes esimese ettevõtte osakapitali 780 eurot ning teise ettevõtte osakapitali 1250 eurot.

Kontsern kajastab sidusettevõtteid õiglase väärtuse meetodil, mis on arvestatud kapitaliosaluse kaudu.

2011. ja 2010. aastal sidusettevõtteid ei müüdnud.

15 Kinnisvarainvesteeringud

Saldo seisuga 31.12.2009	133 575
Soetused	2 769 529
Saldo seisuga 31.12.2010	2 903 104
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	261 264
Saldo seisuga 31.12.2011	3 164 368

Kontsern hindab kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel diskonteeritud rahavoogude meetodil on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Renditulu kasv aastas	4,0%
Kulude kasv aastas	2-5%
Väljarenditavate pindade vakants	0%
Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel	10,5%

Üks üüritulu tootev kinnisvarainvesteering on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks. Nimetatud laenu tagatisteks on lisaks panga kasuks sõlmitud üüri nõudeõiguse pant ning antud emettevõtte garantii.

Kinnisvarainvesteeringute üürimisest saadi 2011. aastal tulu 314 376€ (2010: 104 727€). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud ulatusid 10 306 euronit (2010: 6 387 euronit).

Kontserni ning üürnike vahel sõlmitud osad üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele selliselt, nagu on kirjeldatud RTJ9 „Rendiarvestus“ sätetes. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2011	31.12.2010
kuni 1 aasta	324 669	309 775
2-5 aastat	1 322 091	1 265 891
Üle 5 aasta	716 133	1 002 163
Kokku	2 362 892	2 577 829

16 Materiaalne põhivara

	Masinaid ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku
<i>Soetusmaksumus 31.12.2009</i>	25 840	34 543	60 383
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2009</i>	-2 840	-13 720	-16 560
Jääkväärtus 31.12.2009	23 000	20 823	43 823
Ostud 2010. aastal	0	3 180	3 180
Müügid ja likvideerimine	0	-1 250	-1 250
Aruandeaasta amortisatsioon (lisad 7, 8)	-2 709	-5 467	-8 176
Jääkväärtus 31.12.2010	20 291	17 286	37 577
<i>Soetusmaksumus 31.12.2010</i>	25 840	31 832	57 672
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2010</i>	-5 549	-14 546	-20 095
Ostud 2011. aastal ¹	22 127	38 679	60 806
Müügid ja likvideerimine	-3 701	-835	-4 535
Aruandeaasta amortisatsioon (lisad 7,8)	-2 964	-11 684	-14 647
Jääkväärtus 31.12.2011	35 753	43 447	79 200
<i>Soetusmaksumus 31.12.2011</i>	39 491	68 728	108 219
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2011</i>	-3 738	-25 281	-29 019

1 ostud 2011. aastal sisaldavad kapitalirendi korras soetatud masinaid ja seadmeid summas 33 250€. Kapitalirendikohustuste kohta vt. lisainformatsiooni lisast 19.

17 Immateriaalne põhivara

	Arvuti tarkvara
€	
Jääkväärtus 31.12.2009	1 055
<i>Soetusmaksumus 31.12.2009</i>	1 293
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2009</i>	-238
Amortisatsioonikulu (lisad 16, 17)	-129
Jääkväärtus 31.12.2010	926
<i>Soetusmaksumus 31.12.2010</i>	1 293
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2010</i>	-367
Amortisatsioonikulu (lisad 16, 17)	-130
Jääkväärtus 31.12.2011	796
<i>Soetusmaksumus 31.12.2011</i>	1 293
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2011</i>	-497

18 Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2011	31.12.2010
€		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	110 769	104 097
Pangalaenud	107 941	104 097
Kapitalirendikohustused (lisa 19)	2 828	0
Lühiajalised laenukohustused kokku	110 769	104 097

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2011	31.12.2010
€		
Pikaajalised laenukohustused kokku	1 789 760	1 878 517
sh. kohustuste lühiajaline osa	110 769	104 097
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	1 678 991	1 774 420
Pangalaenud	1 659 172	1 774 420
Kapitalirendikohustused (lisa 19)	19 819	0

Kontserni pangalaenu intressimäär on 2,6%+1 kuu EURIBOR, baasvaluuta EUR ning tähtaeg 2019. aastal. Kontsern on sõlminud 1-kuu Euribori tõusu maandamiseks intressi-swapi lepingu tähtajaga 2013. aastal. Seisuga 31.12.2011 on intressi-swapi lepingul negatiivne õiglase väärtus summas 14 602€ (31.12.2010: positiivne õiglase väärtus summas 5 297 eurot). Intressi-swapi väärtus on kajastatud lühiajaliste nõuete (lisa 12) või kohustuste (lisa 20) koosseisus.

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2011	31.12.2010
€		
Alla 1 aasta	107 941	104 097
2-5 aastat	523 056	497 596
rohkem kui 5 aastat	1 158 763	1 276 824
Pangalaenu tagasimaksed kokku	1 789 760	1 878 517

19 Kapitalirendikohustused

Kapitalirendikohustus tagasimakse tähtaja järgi	31.12.2011		31.12.2010	
	Rendimaksete miinimum	Miinimumsumma nüüdiseväärtus	Rendimaksete miinimum	Miinimumsumma nüüdiseväärtus
€				
kuni 1 aasta	3 634	2 828		
2-5 aastat	20 095	19 819		
Rendileandja brutoinvesteering kokku	23 729	22 647	0	0
Tuleviku intressikulu	-1 082			
Rendileandja netoinvesteering kokku	22 647	22 647	0	0

Kontsern võttis 2011. aastal kapitalirendile sõiduauto, mis on kajastatud muu materiaalse vara koosseisus ning mille jääkmaksumus seisuga 31.12.2011 oli 27 210€. Kapitalirendikohustus kuulub lõplikult tagastamisele 2016. Aastal ning kapitalirendilepingu intressimäär on 6 kuu Euribor + 2,2%.

20 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2011	31.12.2010
€		
Võlad tarnijatele	5 079	6 763
Muud võlad		
Intressideriivide võlad (lisa 18)	14 602	0
Muud võlad	0	332
Muud võlad kokku	14 602	332
Maksuvõlad		
Käibemaks	4 388	4 802
Dividendide tulumaks	97 082	97 020
Üksikisiku tulumaks	332	1 017
Sotsiaalmaks	762	1 556
Töötuskindlustusmaks	71	245
II samba pensionikindlustus	33	83
Ettevõtte tulumaks	210	1 099
Maksuvõlad kokku	102 878	105 822
Viitvõlad		
Intressivõlad	1 012	1 195
Võlad töövõtjatele	2 577	1 461
Dividendivõlad	364 979	364 979
Muud viitvõlad	526	0
Viitvõlad kokku	369 094	367 635
Võlad ja ettemaksed kokku	491 653	480 552

21 Omakapital**Osakapital**

Seoses osa nominaalväärtuse konverteerimisega eurodesse ning nominaalväärtuse ühtlustamisega Äriseadustikus kehtestatud sätetas Kakssada Kakskümmend Volti OÜ 2011. aasta jaanuaris osa uueks nominaalväärtuseks 15 466 eurot. Seoses nominaalväärtuse eurodesse konverteerimisega vähenes osakapital 1 euro võrra. Osakapitali vähendus on kajastatud jaotamata kasumi suurendamisena.

Kakssada Kakskümmend Volti OÜ osakapital koosneb seisuga 31.12.2011 ühest osast nimiväärtusega 15 466€ (31.12.2010: 15 467€). Osakapitali on võimalik põhikirja muutmata suurendada 24 000 euron.

Tingimuslikud kohustused**Dividendide tulumaks**

	2011	2010
€		
Ettevõtte jaotamata kasum 31.detsember	266 511	221 693
Potentsiaalne tulumaksukohustus	55 967	46 556
Dividendidena on võimalik välja maksta	210 544	175 138

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2011 ning 31.12.2010

22 Tehingud seotud osapooltega

Kontsern loeb seotud osapoolteks:

- Kakssada Kaksikümmend Volti OÜ omanikku;
- sidusettevõtteid.

Tehingud sidusettevõtetega

Kontsern on andnud sidusettevõtetele lühi- ja pikaajalisi laene intressimääraga 5-30% aastas. Seisuga 31.12.2011 on Kontserni lühiajalised laenunõuded sidusettevõtete vastu kokku 122 950€ (31.12.2010: 127 024€) ning pikaajalised laenunõuded sidusettevõtete vastu kokku 189 611€ (31.12.2010: sama). Sidusettevõtetele antud pikaajalist laenu provisjoneeriti 2010. aastal seoses sidusettevõtte põhivarade allahindlusega summas 138 255€.

2011. aastal andis Kontsern sidusettevõtetele laenu kokku 58 800€ (2010: 167 257€) ning sidusettevõtted tagastasid laenu summas 62 874€ (2010: 38 347€).

Lühiajalised intressinõuded sidusettevõtete vastu seisuga 31.12.2011 moodustasid kokku 30 855€ (31.12.2010: 3 295€) ning pikaajalised intressinõuded sidusettevõtete vastu seisuga 31.12.2011 moodustasid 60 410€ (31.12.2010: 43 789€).

Kontsern ostis sidusettevõtetelt 2011. aastal teenuseid kokku summas 1 041€ (2010: 8 171€). Kontsern ei müünud 2011. ega 2010. aastal sidusettevõtetele kaupu ja teenuseid.

Kõik tehingud sidusettevõtetega on tehtud turutingimustel.

Tehingud omanikuga

Kontsernil on seisuga 31.12.2011 nõue omaniku vastu summas 308€, mis tulenes väiksematest tehingutest ettevõtte krediitkaardiga. Seisuga 31.12.2010 oli Kontsernil nõue omaniku vastu põhivara müügist ning muid väiksemaid nõudeid kokku 44 236€. Nimetatud nõue tasuti 2011. aastal.

Tehingud omanikuga on tehtud turutingimustel.



23 Bilansipäevajärgsed sündmused

07.03.2012 asutas Kakssada Kakskümmend Volti OÜ uue 100%-lise tütarettevõtte Kuu On Päike OÜ, makstes tütarettevõtte osakapitali 2 500€. Tütarettevõtte soetas 2012. aasta aprillis kinnisvarainvesteeringu Laagris, Veskitammi 10 ning tütarettevõtte põhitegevuseks on nimetatud kinnistu üürileandmine.

24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

	2011	2010
€		
Müügitulu	4 602	11 337
Müüdud teenuste kulu	-13 858	-5 864
Brutokasum	-9 256	5 473
Turustuskulud	-3 254	0
Üldhalduskulud	-77 327	-106 351
Muud äritulud	0	1 283
Muud ärikulud	-16 349	-1 250
Ärikasum	-106 186	-100 845
Finantstulud ja -kulud	514 632	302 063
Kasum enne tulumaksu	408 446	201 218
Dividendide tulumaksukulu	0	-33 978
Aruandeaasta puhaskasum	408 446	167 240

25 *Emaettevõtte konsolideerimata bilanss*

	31.12.2011	31.12.2010
€		
VARAD		
<i>Käibevara</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	899 765	1 329 647
Lühiajalised finantsinvesteeringud	1 365 567	797 873
Nõuded ja ettemaksed	179 396	194 463
Käibevara kokku	2 444 728	2 321 983
<i>Põhivara</i>		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	2 500	2 500
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	792 649	254 247
Muud pikaajalised aktsiad ja väärtpaberid	2 209 263	2 498 388
Pikaajalised nõuded	1 264 527	1 243 416
Kinnisvarainvesteeringud	124 368	133 575
Materiaalne põhivara	78 484	36 479
Immateriaalne põhivara	796	926
Põhivara kokku	4 472 587	4 169 531
VARAD KOKKU	6 917 315	6 491 514
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
<i>Lühiajalised kohustused</i>		
Laenukohustused	2 828	0
Võlad	469 491	474 783
Lühiajalised kohustused kokku	472 319	474 783
<i>Pikaajalised kohustused</i>		
Laenukohustused	19 819	0
Pikaajalised kohustused kokku	19 819	0
Kohustused kokku	492 138	474 783
Omakapital		
Osakapital	15 466	15 467
Kohustuslik reservkapital	1 547	1 547
Jaotamata kasum	6 408 164	5 999 717
Omakapital kokku	6 425 177	6 016 731
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	6 917 315	6 491 514

26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2011	2010
€		
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-106 158	-100 845
Ärikasumi korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	9 207	0
Põhivara mahakandmine	4 866	1 250
Kasum/kahjum põhivara müügist	2 276	0
Põhivara amortisatsioon	14 395	8 258
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	30 744	9 508
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-75 414	-91 337
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	34 661	3 858
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-17 211	-47 956
Rahavood äritegevusest kokku	-57 964	-135 435
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-42 108	-2 036
Materiaalse põhivara müük	15 208	0
Tütar- ja sidusettevõtete soetus	0	-4 530
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetus	-482 016	-259 045
Portfelliinvesteeringute soetus ja müük	443 473	2 286 904
Muude lühiajaliste finantsinvesteeringute soetus ja müük	-304 000	0
Laekunud dividendid	7 856	0
Antud laenud	-267 167	-1 538 194
Antud laenude tagasimaksed	180 367	512 571
Saadud intressid	88 207	178 020
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-360 180	1 173 690
Rahavood finantseerimistegevusest		
kapitalirendikohustuse tagasimaksed	-10 603	0
Makstud intressid	-1 135	0
Makstud dividendid	0	-95 867
Makstud dividendide tulumaks	0	-25 484
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-11 738	-121 351
RAHAVOOD KOKKU	-429 882	916 904
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 329 647	409 225
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-429 882	916 904
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele	0	3 518
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	899 765	1 329 647

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€				
Saldo 31.12.2009	15 467	1 547	5 960 300	5 977 314
Dividendide väljakuulutamise			-127 823	-127 823
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	167 240	167 240
Saldo 31.12.2010	15 467	1 547	5 999 717	6 016 731
Osakapitali eurodeks konverteerimise mõju	-1	0	1	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	408 446	408 446
Saldo 31.12.2011	15 466	1 547	6 408 164	6 425 177

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2011	31.12.2010
€		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	6 425 177	6 016 731
Tütaettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-2 500	-2 500
Tütaettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	491 745	56 954
Kokku	6 914 422	6 071 185

JUHATUSE LIKME ALLKIRI 2011. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitan Kakssada Kakskümmend Volti OÜ 2011. a konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande.



Raivo Hein
Juhatuses liige

28. juuni 2012. a



Kakssada Kakskümmend Volti OÜ müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2011	Müügitulu %	Põhitegevusala
€				
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	88201	4 602	100%	ei

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb ainusõnanikule ettepaneku kanda 2011. aasta puhaskasum summas 843 237€ eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.



Juhatuses liige
Raivo Hein



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kakssada Kakskümmend Volti osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Kakssada Kakskümmend Volti raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 3 kuni 24, 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.

Vandeauditori 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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor 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 olulistel osades õiglaselt OÜ Kakssada Kakskümmend Volti finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeauditori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

28. juuni 2012

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
10874295_2011.pdf	499 KB
audiitori_otsus_10874295_2011.pdf	4 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	Kaire Metsoja	46707142720	28.06.2012 15:55:58

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI KEHTIB

ROLL/RESOLUTSIOON

Vandeaudiitor

ALLKIRJASTAJAASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

	10:3d:5d:40:84:54:dc:8a:4f:4e:2a:04:ea:a
--	--

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJANIMI SERTIFIKAADI VÄLJAANDJAAVALIKU VÕTME LÜHEND

ESTEID-SK 2011	7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76
----------------	--

KEHTIVUSKINNITUSE SÕNUMILÜHEND

C6 4E 7F 55 C4 3D 3C A0 01 CC BC 52 20 9B E9 2A7F 3D 51 EC
--

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

--

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Kakssada Kakskümmend Volti (registrikood: 10874295) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Marilyn Hein	Sisestaja	11.10.2012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4602	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raivo Hein	36611230293		15466 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5020039
E-posti aadress	raivo.hein@kv.ee