

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Termak Real Estate OÜ

registrikood: 11066410

tänavatalu nimi, L. Koidula tn 19

maja ja korteri number:

linn: Narva-Jõesuu linn

maakond: Ida-Viru maakond

postsihtnumber: 29023

telefon: +372 3566538, +372 5158795, +372 3566535

faks: +372 3566530

e-posti aadress: valentina.jakovleva@audest.ee, info@termakre.ee

veebilehe aadress: www.termakre.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Ettevõtte peamised tegevusvaldkonnad, toote- ja teenuste grupid

Ettevõtte põhitegevuseks on investeerimine kinnisvarasse ja selle arendamine.

Aruandeperioodil oli OÜ Termak Real Estate põhitegevus keskendunud elumajas, aadressil L.Koidula 19g, Narva-Jõesuu firma omandis olevate korterite realiseerimisele.

Töötajate arv, tööjõukulud ja juhatuse tasud

OÜ Termak Real Estate personali keskmine arv oli 7 inimest. Töötajate töötasu kulud moodustasid aruandeaastal 96 738 eurot, s.h. juhatuse liikme tasu kulud 18 253 eurot.

Bilansi maht seisuga 31.12.2012 on 6,7 mln. euro, kahjum tegevusest aruandeperioodil on – 325 tuh. euro.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetoodika

	2011	2010
Puhasrentaablus	-3446,6%	-121,38%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,18	0,15
ROE	-17,6%	-18,45%

Toodud finantssuhtarvude arvestamise meetoodika:

$\text{Puhasrentaablus} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

$\text{Lühiajaliste kohustuste kattekordaja} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

$\text{ROE} = \text{puhaskasum} / 12 \text{ kuu keskmine omakapital} * 100$

Tulevikuplaanid

Täna sel päeval ja tulevikus on OÜ Termak Real Estate põhiprojektiks vee- ja tervisekeskusega hotellikompleksi „Noorus“ ehitamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	36 348	12 721	2
Nõuded ja ettemaksed	59 837	47 649	3,4
Varud	0	25	5
Kokku käibevara	96 185	60 395	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6 626 800	6 544 223	6
Immateriaalne põhivara	0	334	7
Kokku põhivara	6 626 800	6 544 557	
Kokku varad	6 722 985	6 604 952	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	1 325	9
Võlad ja ettemaksed	529 860	398 249	4,10,11
Kokku lühiajalised kohustused	529 860	399 574	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 510 396	4 197 896	9
Kokku pikaajalised kohustused	4 510 396	4 197 896	
Kokku kohustused	5 040 256	4 597 470	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 647 782	3 647 783	
Ülekurs	357 910	357 910	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 998 210	-1 590 217	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-324 753	-407 994	
Kokku omakapital	1 682 729	2 007 482	
Kokku kohustused ja omakapital	6 722 985	6 604 952	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	9 423	336 119	12
Muud äritulud	9 987	3 509	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 654	-396 083	14
Mitmesugused tegevuskulud	-56 859	-73 911	15
Tööjõukulud	-128 752	-115 399	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-19 192	-24 575	
Muud ärikulud	-3 022	-8 073	17
Ärikasum (kahjum)	-205 069	-278 413	
Finantstulud ja -kulud	-119 684	-129 581	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-324 753	-407 994	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-324 753	-407 994	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-205 069	-278 413
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	19 192	24 575
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-6 247	0
Muud korrigeerimised	-12 188	515 527
Kokku korrigeerimised	757	540 102
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	6 992
Varude muutus	25	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	131 611	-417 771
Laekunud intressid	41	132
Makstud intressid	-119 725	-129 713
Kokku rahavood äritegevusest	-192 360	-278 671
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-101 563	-19 433
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	6 375	384 863
Antud laenude tagasimaksed	0	-107 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-95 188	257 930
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	312 500	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 325	-3 087
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	311 175	-3 087
Kokku rahavood	23 627	-23 828
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 721	36 549
Raha ja raha ekvivalentide muutus	23 627	-23 828
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	36 348	12 721

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	3 647 783	357 910	-1 590 217	2 415 476
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-407 994	-407 994
31.12.2011	3 647 783	357 910	-1 998 211	2 007 482
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-324 753	-324 753
Muud muutused omakapitalis	-1		1	0
31.12.2012	3 647 782	357 910	-2 322 963	1 682 729

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Termak Real Estate 31.12.2012.aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse § 32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid kontserni teiste ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

Varude arvestamisel kasutatakse keskaalutavat kaalutud keskmise soetushinna meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/tootmisomahind või neto realiseerimismaksumus.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 350 euro ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 350 euro, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle 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 selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooninormid aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Masinaid ja seadmeid 20%

Muu põhivara 20 - 33%

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Piiratud kasutuseaga immateriaalse põhivara amortisatsiooninorm moodustab 20% aastas.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 350 euro

Rendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Finantskohustused

Pikaajaliste kohustusena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuste tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui töötajal tekib nõudeõigus. Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

(a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);

(b) Tütarettevõtted;

(c) Sidusettevõtted;

(d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);

(e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele;

(f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed,

kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale (so omandi üleandmine) ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	0	6 071
Arvelduskontod	36 348	6 650
Kokku raha	36 348	12 721

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 157	2 157			
Ostjatelt laekumata arved	2 157	2 157			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 484	9 484			4
Muud nõuded	37 475	37 475			
Laenunõuded	37 424	37 424			
Viitlaekumised	51	51			
Ettemaksed	1 223	1 223			
Tulevaste perioodide kulud	313	313			
Muud makstud ettemaksed	910	910			
Ettemaksed teenuste eest	9 498	9 498			
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 837	59 837			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 653	1 653			
Ostjatelt laekumata arved	1 653	1 653			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 568	2 568			4
Muud nõuded	37 475	37 475			
Laenunõuded	37 424	37 424			
Viitlaekumised	51	51			
Ettemaksed	1 273	1 273			
Tulevaste perioodide kulud	363	363			
Muud makstud ettemaksed	910	910			
Ettemaksed teenuste eest	4 680	4 680			
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 649	47 649			

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	8 627		1 815	
Üksikisiku tulumaks		1 838		1 439
Erisoodustuse tulumaks		64		52
Sotsiaalmaks		3 282		2 586
Kohustuslik kogumispension		119		33
Töötuskindlustusmaksed		210		263
Ettemaksukonto jääk	857		753	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 484	5 513	2 568	4 373

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tooraine ja materjal	0	25
Müügiks ostetud kaubad	0	0
Kinnisvara (korterid)	0	0
Kaubad	0	0
Kokku varud	0	25

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2010									
Soetusmaksumus	1 318 430	270 147	28 875	28 875	13 723	4 679 254	265 585	4 944 839	6 576 014
Akumuleeritud kulum	0	0	-22 015	-22 015	-5 161				-27 176
Jääkmaksumus	1 318 430	270 147	6 860	6 860	8 562	4 679 254	265 585	4 944 839	6 548 838
Ostud ja parendused					3 133	16 300		16 300	19 433
Amortisatsioonikulu		-13 507	-5 574	-5 574	-4 967				-24 048
Ümberklassifitseerimised	59 801					-59 801		-59 801	
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	59 801					-59 801		-59 801	
31.12.2011									
Soetusmaksumus	1 378 231	270 147	28 875	28 875	14 807	4 635 753	265 585	4 901 338	6 593 398
Akumuleeritud kulum	0	-13 507	-27 589	-27 589	-8 079				-49 175
Jääkmaksumus	1 378 231	256 640	1 286	1 286	6 728	4 635 753	265 585	4 901 338	6 544 223
Ostud ja parendused					1 583	99 980		99 980	101 563
Amortisatsioonikulu		-13 508	-1 286	-1 286	-4 064				-18 858
Müügid					-128				-128
31.12.2012									
Soetusmaksumus	1 378 231	270 147	9 133	9 133	13 603	4 735 733	265 585	5 001 318	6 672 432
Akumuleeritud kulum		-27 015	-9 133	-9 133	-9 484				-45 632
Jääkmaksumus	1 378 231	243 132	0	0	4 119	4 735 733	265 585	5 001 318	6 626 800

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Muu materiaalne põhivara	6 375	0
Kokku	6 375	0

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 630	2 630
Akumuleeritud kulum	-1 770	-1 770
Jääkmaksumus	860	860
Amortisatsioonikulu	-526	-526
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 630	2 630
Akumuleeritud kulum	-2 296	-2 296
Jääkmaksumus	334	334
Amortisatsioonikulu	-334	-334
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Swedbank Liising AS	0	0		
Kapitalirendikohustused kokku	0	0		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Swedbank Liising AS	1 325	1 325		
Kapitalirendikohustused kokku	1 325	1 325		

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Emaettevõtjatele	763 500		763 500	
Sidusettevõtjatele	3 746 896		3 746 896	
Pikaajalised laenud kokku	4 510 396		4 510 396	
Kapitalirendikohustused kokku	0	0		
Laenukohustused kokku	4 510 396	0	4 510 396	
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Emaettevõtjatele	763 500		763 500	
Sidusettevõtjatele	3 434 396		3 434 396	
Pikaajalised laenud kokku	4 197 896		4 197 896	
Kapitalirendikohustused kokku	1 325	1 325		
Laenukohustused kokku	4 199 221	1 325	4 197 896	

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 339	7 339			
Võlad töövõtjatele	11 679	11 679			11
Maksuvõlad	5 513	5 513			4
Muud võlad	505 329	505 329			
Intressivõlad	495 846	495 846			
Muud viitvõlad	9 483	9 483			
Kokku võlad ja ettemaksed	529 860	529 860			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 574	6 574			
Võlad töövõtjatele	9 733	9 733			11
Maksuvõlad	4 373	4 373			4
Muud võlad	377 569	377 569			
Intressivõlad	376 789	376 789			
Muud viitvõlad	780	780			
Kokku võlad ja ettemaksed	398 249	398 249			

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasude kohustus	6 390	3 983
Puhkusetasude kohustus	1 017	3 071
Deklareerimata kinnipeetud tulumaks	1 469	868
Deklareerimata sotsiaalmaks	2 637	1 640
Deklareerimata töötuskindlustusmaksed	100	145
Deklareerimata kogumispensionimaksed	66	26
Kokku võlad töövõtjatele	11 679	9 733

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 423	336 119
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 423	336 119
Kokku müügitulu	9 423	336 119
Müügitulu tegevusalade lõikes		
41101 - Hoonestusprojektide arendus	0	323 234
77111 - Sõiduautode rentimine	3 438	12 885
46901-Spetsialiseerimata hulgikaubandus	5 985	0
Kokku müügitulu	9 423	336 119

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	6 247	0
Hüvitis kindlustus	2 830	0
Kreditorne võlgnevus	895	0
Muud	15	3 509
Kokku muud äritulud	9 987	3 509

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Tooraine ja materjal	-5 292	-384 863
Ehitustööd ja materjalid	-371	-43
Energia, küte, veevarustus	-10 991	-11 177
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 654	-396 083

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	-701	-2 484
Lähetuskulud	-530	-598
Koolituskulud	-80	-173
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 740	-358
Autotranspordi kulud	-18 291	-20 771
Reklaamikulud	-223	-495
Sideteenused	-5 747	-5 493
Hooldusteenused korterid	-7 404	-11 222
Juriidilised teenused	-7 669	-15 339
Notar, audiit ja konsult.teenused	-9 521	-7 030
Väheväärtuslikud vahendid	0	-1 076
Valveteenused	-844	-844
Muud	-2 109	-8 028
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-56 859	-73 911

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-96 738	-86 019
Sotsiaalmaksud	-32 014	-29 380
Kokku tööjõukulud	-128 752	-115 399
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Maamaks	-2 895	-2 895
Maksud erisoodustustele	-113	-943
Muud	-14	-4 235
Kokku muud ärikulud	-3 022	-8 073

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	41	132
Intressikulud	-119 725	-129 713
Intressikulu laenudelt	-119 725	-129 713
Kokku finantstulud ja -kulud	-119 684	-129 581

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		763 500		763 500
Sidusettevõtjad		3 746 896		3 434 396
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0		1 681	

2012		Müügid	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		5 513	
2011	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad		312 500	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 935		

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	18 253	15 339

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

Termak Real Estate OÜ (registrikood: 11066410) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR BARANOV	Juhatuse liige	26.07.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Termak Real Estate OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Termak Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

Me viisime oma ülevaatuse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatuse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2012 on kajastatud materiaalsed põhivarad (Lõpetamata projektid ja ettemaksed) summas 5001 tuhat euro. Vastavalt Raamatupidamise Toimikonna juhendile (RTJ) 5 on juhtkond kohustatud igal bilansipäeval kriitiliselt hindama, kas esineb märke, mis viitavad varade väärtuse langusele ning indikatsioonide esinemisel läbi viima vara väärtuse testi. Juhtkond ei ole hindanud 31. detsembri 2012 eelpool mainitud vara kaetavat väärtust. Meie poolt kasutatavad muud protseduurid ei võimaldanud meil hinnata, kas ülalkirjeldatud varade kaetav väärtus seisuga 31. detsember 2012 on vähemalt võrdne nende bilansilise jääkmaksumusega. Juhul kui ülalviidatud põhivarade kaetav väärtus osutuks madalamaks kui jääkmaksumus, tuleks põhivarasid alla hinnata, mille tulemusel väheneksid ettevõtte varad, omakapital ja aruandeaasta kasum vastava allahindluse summa võrra.

Märkusega kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusele, ei ole meile, välja arvatud lõigus „Märkusega kokkuvõtte alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Termak Real Estate OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Titov

Vandeauditori number 476

ST& Partners OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 67

Tallinna mnt.19C Narva 20303

26.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Termak Real Estate OÜ (registrikood: 11066410) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI TITOV	Vandeaudiitor	26.07.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 998 210
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-324 753
Kokku	-2 322 963
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 322 963
Kokku	-2 322 963

Juhatus teeb ettepanek katta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	3438	36.49%	Jah
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	46901	5985	63.51%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3566535
Telefon	+372 3566538
Faks	+372 3566530
Mobiiltelefon	+372 5158795
E-posti aadress	info@termakre.ee
E-posti aadress	valentina.jakovleva@audest.ee
Veebilehe aadress	www.termakre.ee