

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Termak Real Estate OÜ

registrikood: 11066410

tänava/talu nimi, L. Koidula tn 19

maja ja korteri number:

linn: Narva-Jõesuu linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthnumber: 29023

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

faks: +372 3566530

e-posti aadress: 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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	13
Lisa 8 Kapitalirent	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 12 Saadud ettemaksed	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 20 Seotud osapooled	17
Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva	17

Tegevusaruanne

Ettevõtte peamised tegevusvaldkonnad, toote- ja teenuste grupid

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 1 339 251 krooni, s.h. juhatuse liikme tasu kulud 240 000 krooni.

Olulisemaid aruandeaasta jooksul toimunud sündmused

Finantseerimisallikate puudumise tõttu on peatatud kõik kinnisvara arenguprojektid.

Aruandeperioodil müüdi 4 korterit.

2010. aastal moodustas Termak Real Estate OÜ korterimüügist tulu 4,6 mln. krooni.

Bilansi maht seisuga 31.12.2010 on 118,0 mln krooni, kahjum tegevusest aruandeperioodil on – 12,9 mln. krooni.

Veebruaris 2010.a. OÜ Termak Real Estate osakapital on suurendatud 28 163 800 krooni võrra.

Mais 2010.a. OÜ Termak Real Estate on ühendatud Rivera Real Estate OÜ-ga.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenu majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika

	2010	2009
Puhasrentaablus	- 273,2 %	- 124,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,2	0,36
ROE	- 42,7 %	-23,4%

Toodud finantssuhtarvude arvestamise metoodika:

$Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu * 100$

$Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused$

$ROE = puhaskasum / 12 kuu keskmine omakapital * 100$

Tulevikuplaanid

Planeeritakse SPA-kompleksi „Noorus“ ehituse projekti edasist realiseerimist, ja nimelt kommunikatsioonide ehitust, ning järelejäänud 4 korteri realiseerimist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	571 866	68 178	2
Nõuded ja ettemaksed	8 921 191	8 773 390	3,4
Varud	6 022 184	23 343 837	5
Kokku käibevara	15 515 241	32 185 405	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	102 467 052	97 679 362	6
Immateriaalne põhivara	13 451	21 681	7
Kokku põhivara	102 480 503	97 701 043	
Kokku varad	117 995 744	129 886 448	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	48 300	75 893 284	8,9
Võlad ja ettemaksed	12 767 913	14 516 815	10,11,12
Kokku lühiajalised kohustused	12 816 213	90 410 099	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	67 385 536	16 810 890	8,9
Kokku pikaajalised kohustused	67 385 536	16 810 890	
Kokku kohustused	80 201 749	107 220 989	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	57 075 400	28 911 600	
Ülekurss	5 600 080	5 600 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 978 914	-5 858 549	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 902 571	-5 987 592	
Kokku omakapital	37 793 995	22 665 459	
Kokku kohustused ja omakapital	117 995 744	129 886 448	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	4 722 517	4 825 386	13
Muud äritulud	50 634	635 155	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 572 945	-5 597 809	15
Mitmesugused tegevuskulud	-1 078 774	-1 025 505	16
Tööjõukulud	-1 796 569	-1 676 580	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-150 674	-189 280	6,7
Muud ärikulud	-114 607	-146 605	18
Ärikasum (-kahjum)	-11 940 418	-3 175 238	
Finantstulud ja -kulud	-962 153	-2 812 354	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 902 571	-5 987 592	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 902 571	-5 987 592	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-11 940 418	-3 175 238	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	150 674	189 280	6,7
Muud korrigeerimised	-132 773	0	
Kokku korrigeerimised	17 901	189 280	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-147 801	490 728	3
Varude muutus	13 094 769	-4 460 651	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 748 902	2 632 459	
Laekunud intressid	11 385	20 662	19
Makstud intressid	-973 538	-2 833 016	19
Kokku rahavood äritegevusest	-1 686 604	-7 135 776	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-703 250	-2 240 601	6,7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	40 000	
Antud laenud	0	-8 651 809	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-703 250	-10 852 410	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	846 481	38 688 672	9
Saadud laenude tagasimaksed	-26 070 492	-21 712 512	9
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-46 327	-44 361	8
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	28 163 880	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 893 542	16 931 799	
Kokku rahavood	503 688	-1 056 387	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	68 178	1 124 565	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	503 688	-1 056 387	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	571 866	68 178	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	28 911 600	5 600 000	0	-5 858 549	28 653 051
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-5 987 592	-5 987 592
31.12.2009	28 911 600	5 600 000		-11 846 141	22 665 459
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-12 902 571	-12 902 571
Emiteeritud osakapital	28 163 800	80			28 163 880
Muud muutused omakapitalis				-132 773	-132 773
31.12.2010	57 075 400	5 600 080		-24 881 485	37 793 995

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Termak Real Estate 31.12.2010.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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti (täis)kroonides.

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 müüdü 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 keskaalutatavat 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 5 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 krooni, 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 akumulieeritud 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:

Masinad ja seadmed 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Piiratud kasutusega immateriaalse põhivara amortisatsiooninorm moodustab 20% aastas.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000**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 ärioludele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

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

(b) Tütarettevõtte;

(c) Sidusettevõtte;

(d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtte (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtte);

(e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud,

välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele 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.

Lisainformatsioon

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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	37 542	43 847
Arvelduskontod	534 324	24 331
Kokku raha	571 866	68 178

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	57 540	23 864	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	78 632	79 572	4
Muud nõuded	8 713 412	8 667 824	
Laenunõuded	8 651 809	8 651 809	
Aruandvatele isikutele võlgnevus	61 603	16 015	
Ettemaksed teenuste eest	71 607	2 130	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	8 921 191	8 773 390	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	40 209		16 079	
Üksikisiku tulumaks		19 916		19 963
Erisoodustuse tulumaks		440		1 613
Sotsiaalmaks		36 793		35 953
Kohustuslik kogumispension		52		
Töötuskindlustusmaksed		3 563		3 729
Intress				237
Ettemaksukonto jääk	38 423		63 493	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	78 632	60 764	79 572	61 495

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tooraine ja materjal	390	390
Valmistoodang	0	16 000 659
Müügiks ostetud kaubad	6 021 794	7 342 788
Kinnisvara (korterid)	5 984 230	7 305 224
Kaubad	37 564	37 564
Kokku varud	6 022 184	23 343 837

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2008									
Soetusmaksumus	20 628 939		451 797	451 797	59 757	69 634 369	5 044 077	74 678 446	95 818 939
Akumuleeritud kulum	0		-170 036	-170 036	-29 092	0			-199 128
Jääkmaksumus	20 628 939		281 761	281 761	30 665	69 634 369	5 044 077	74 678 446	95 619 811
Ostud ja parendused					215 308	2 025 293		2 025 293	2 240 601
Amortisatsioonikulu			-87 210	-87 210	-93 840				-181 050
Ümberklassifitseerimised						716 455	-716 455		
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest						716 455	-716 455		
31.12.2009									
Soetusmaksumus	20 628 939		451 797	451 797	177 654	72 376 117	4 327 622	76 703 739	97 962 129
Akumuleeritud kulum	0		-257 246	-257 246	-25 521	0			-282 767
Jääkmaksumus	20 628 939		194 551	194 551	152 133	72 376 117	4 327 622	76 703 739	97 679 362
Ostud ja parendused					37 071	666 179		666 179	703 250
Amortisatsioonikulu			-87 218	-87 218	-55 226				-142 444
Ümberklassifitseerimised		4 226 884				172 113	-172 113		4 226 884
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest						172 113	-172 113		
Muud ümberklassifitseerimised		4 226 884							4 226 884
31.12.2010									
Soetusmaksumus	20 628 939	4 226 884	451 797	451 797	214 725	73 214 409	4 155 509	77 369 918	102 892 263
Akumuleeritud kulum	0	0	-344 464	-344 464	-80 747		0		-425 211
Jääkmaksumus	20 628 939	4 226 884	107 333	107 333	133 978	73 214 409	4 155 509	77 369 918	102 467 052

OÜ Termak Real Estate ümberklassifitseeris seisuga 31.12.2010.a. varudest materiaalse põhivarasse. Põhivara võeti arvele bilansilise maksumusega 4 226 884 EEK.

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	41 150	41 150
Akumuleeritud kulum	-11 239	-11 239
Jääkmaksumus	29 911	29 911
Amortisatsioonikulu	-8 230	-8 230
31.12.2009		
Soetusmaksumus	41 150	41 150
Akumuleeritud kulum	-19 469	-19 469
Jääkmaksumus	21 681	21 681
Amortisatsioonikulu	-8 230	-8 230
31.12.2010		
Soetusmaksumus	41 150	41 150
Akumuleeritud kulum	-27 699	-27 699
Jääkmaksumus	13 451	13 451

Lisa 8 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2010	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Swedbank Liising AS	69 028	48 300	20 728	
Kapitalirendikohustused kokku	69 028	48 300	20 728	
	31.12.2009	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Swedbank Liising AS	115 355	46 327	69 028	
Kapitalirendikohustused kokku	115 355	46 327	69 028	

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Emaettevõtjatele	12 924 092		12 924 092		20
Sidusettevõtjatele	54 440 716		54 440 716		20
Pikaajalised laenud kokku	67 364 808		67 364 808		
Kapitalirendikohustused kokku	69 028	48 300	20 728		8
Laenukohustused kokku	67 433 836	48 300	67 385 536		

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Eesti Krediidipank AS	2 250 000	2 250 000			
Lühiajalised laenud kokku	2 250 000	2 250 000			
Pikaajalised laenud					
Sidusettevõtjatele	90 338 819	73 596 957	16 741 862		20
Pikaajalised laenud kokku	90 338 819	73 596 957	16 741 862		
Kapitalirendikohustused kokku	115 355	46 327	69 028		8
Laenukohustused kokku	92 704 174	75 893 284	16 810 890		

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 213 714	8 351 367	
Võlad töövõtjatele	197 174	184 904	11
Maksuvõlad	60 764	61 495	4
Muud võlad	3 936 389	4 067 695	
Intressivõlad	3 936 389	4 065 415	
Muud viitvõlad	0	2 280	
Saadud ettemaksed	359 872	1 851 354	12
Kokku võlad ja ettemaksed	12 767 913	14 516 815	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Töötasude kohustus	88 988	89 353
Puhkusetasude kohustus	46 335	33 467
Deklareerimata kinnipeetud tulumaks	20 665	20 942
Deklareerimata sotsiaalmaks	37 106	37 196
Deklareerimata töötuskindlustumaksed	3 730	3 894
Deklareerimata kogumispensionimaksed	350	52
Kokku võlad töövõtjatele	197 174	184 904

Lisa 12 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Saadud ettemaksed ostjatelt	359 872	1 851 354
Kokku saadud ettemaksed	359 872	1 851 354

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 722 517	4 825 386
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 722 517	4 825 386
Kokku müügitulu	4 722 517	4 825 386
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
41101 - Hoonestusprojektide arendus	4 611 294	4 825 386
Muud tulud	111 223	0
Kokku müügitulu	4 722 517	4 825 386

Lisa 14 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	50 634	601 290
Muud	0	33 865
Kokku muud äritulud	50 634	635 155

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2010	2009
Varude allahindlus ja mahakandmine	-4 874 120	0
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-8 461 275	-5 198 203
Ehitustööd ja materjalid	-120 728	0
Energia, küte, veevarustus	-116 822	-399 606
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 572 945	-5 597 809

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	-31 836	-58 577
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 344	-17 614
Autotranspordi kulud	-271 209	-176 679
Reklaamikulud	-21 561	-35 040
Sideteenused	-83 738	-52 915
Hooldusteenused korterid	-175 845	-170 259
Juriidilised teenused	-240 000	-74 000
Notar, audiit ja konsult.teenused	-78 990	-83 456
Väheväärtuslikud vahendid	-12 108	0
Valveteenused	-13 200	-82 584
Muud	-142 943	-274 381
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 078 774	-1 025 505

Lisa 17 Tööjõukulud (kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	-1 339 251	-1 252 039
Sotsiaalmaksud	-457 318	-424 541
Kokku tööjõukulud	-1 796 569	-1 676 580
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Maamaks	-45 455	-52 664
Maksud erisoodustustele	-3 568	-72 269
Muud	-65 584	-21 672
Kokku muud ärikulud	-114 607	-146 605

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	11 360	20 662
Intressikulud	-973 513	-2 833 016
Kokku finantstulud ja -kulud	-962 153	-2 812 354

Lisa 20 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja		13 676 290	
Sidusettevõtjad	46 317	57 624 907	90 338 819

	2010
	Müügid
Sidusettevõtjad	46 317

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	240 000	488 958

Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Aruande digitaalallkirjad

Termak Real Estate OÜ (registrikood: 11066410) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDR STARODUBTSEV	Juhatuse liige	19.07.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Termak Real Estate OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Termak Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud 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

31. detsembri 2010 seisuga oli ettevõtte materiaalne põhivara bilansilises jääkmaksumuses 102 467 052 krooni. Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile 5 on juhtkond kohustatud igal bilansipäeval kriitiliselt hindama, kas esineb märke, mis viitavad varade väärtuse langusele ning indikatsioonide esinemisel läbi viima vara väärtuse testi. 2010. aastal on üldine majanduskeskkond ja turusituatsioon halvenenud, mistõttu on tõenäoline, et varast genereeritav tulu väheneb. Juhtkond ei ole hinnanud 31. detsembri 2010 seisuga vara kaetavat väärtust. Meie poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud meil hinnata, kas ülalkirjeldatud varade kaetav väärtus seisuga 31. detsember 2010 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 arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Termak Real Estate OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Juri Nedaškovski

Vandeaudiitori number 86

Audest Audiitorteenuste OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 21

Rakvere tn. 5a, Jõhvi linn 41531

19.07.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Termak Real Estate OÜ (registrikood: 11066410) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JURI NEDAŠKOVSKI	Vandeaudiitor	19.07.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 978 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 902 571
Kokku	-24 881 485
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-24 881 485
Kokku	-24 881 485

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	4611294	97.64%	Jah

Sidevahendid

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