

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Daymar OÜ

registrikood: 11175636

tänavä, Pikk 11-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10123

telefon: +372 6177910, +372 6177913

faks: +372 6177920

e-posti aadress: marek@broadgatecapital.com

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 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	12

Tegevusaruanne

Daymar OÜ asutati ja kanti äriregistrisse 2005. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute tegemine, arendamine ja haldamine Eestis (EMTAK 2008 klassifikatsiooni järgi: Hoonestusprojektide arendus F41101).

Majandusaasta jooksul saadi kinnisvara välja üürimisest ja kõrvalteenustest tulu 64657 eur ning kinnisvara ümberhindamisest kulu summas 634 414 eur, kinnisvara väärtus seisuga 31.12.2011 oli 2 611 000 eur.

2011. aastal OÜ-l Daymar muud tegevust ei olnud.

Daymar OÜ-l ei olnud majandusaasta jooksul palgatöötajaid.

Daymar OÜ juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmetele väljamakseid ei tehtud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2011	2010
Omakapitali tootlus (kasum/omakapital)	neg	neg
Võlakordaja (Võõrkapital/omakapital)	neg	9,72
Lühiajaliste kohustuste katte kordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	0,03	0,02

Daymar OÜ netovara majandusaasta lõpu seisuga alla seaduses lubatud määra. Juhatuse otsusega kavatsetakse taastada omakapitali.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	359	58 626	
Nõuded ja ettemaksed	104 419	4 973	2,3
Kokku käibevara	104 778	63 599	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 611 000	3 213 940	4
Kokku põhivara	2 611 000	3 213 940	
Kokku varad	2 715 778	3 277 539	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 991 809	2 855 309	5,10
Võlad ja ettemaksed	132 011	116 610	3,10
Kokku lühiajalised kohustused	3 123 820	2 971 919	
Kokku kohustused	3 123 820	2 971 919	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 620	2 620	6
Ülekurss	1 597 791	1 597 791	
Kohustuslik reservkapital	262	262	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 295 053	-856 575	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-713 662	-438 478	
Kokku omakapital	-408 042	305 620	
Kokku kohustused ja omakapital	2 715 778	3 277 539	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	64 657	47 967	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-16 881	-15 655	
Brutokasum (-kahjum)	47 776	32 312	
Turustuskulud	0	-4 393	
Üldhalduskulud	-1 074	-461	
Muud äritulud	3	0	
Muud ärikulud	-634 472	-359 007	
Ärikasum (kahjum)	-587 767	-331 549	
Finantstulud ja -kulud	-125 895	-106 929	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-713 662	-438 478	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-713 662	-438 478	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-587 767	-331 549	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	634 414	358 721	4
Kokku korrigeerimised	634 414	358 721	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-99 446	-3 440	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-479	9 892	
Laekunud intressid	1	371	9
Muud rahavood äritegevusest	-640	0	9
Kokku rahavood äritegevusest	-53 917	33 995	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-31 474	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-31 474	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	148 400	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-11 900	0	
Makstud intressid	-109 376	-94 256	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	27 124	-94 256	
Kokku rahavood	-58 267	-60 261	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	58 626	118 887	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-58 267	-60 261	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	359	58 626	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 620	1 597 791	0	-856 313	744 098
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-438 478	-438 478
Emiteeritud osakapital	0	0	262	-262	0
31.12.2010	2 620	1 597 791	262	-1 295 053	305 620
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-713 662	-713 662
31.12.2011	2 620	1 597 791	262	-2 008 715	-408 042

Vt ka lisa 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Daymar OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

01.01.2011 seisuga võeti Eesti ametliku valuutana kasutusele euro. Samast kuupäevast muutus ka ettevõtte arvestus- ja aruandlusvaluuta euroks. Varade ja kohustuste ning tulude ja kulude ümberarvestamisel eurodesse kasutatakse fikseeritud kurssi 1 euro=15.6466 krooni.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses maha arvatud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Professionaalne hindaja kasutas hinnatava objekti turuväärtuse leidmisel jääkväärtuse meetodit, mille puhul diskonteeritakse objekti arendamise kulud ning võimalik netomüügitulu (prognoositav müügitulu, millest lahutatakse arendaja kasum). Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud kohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Soetamisjärgselt kajastatakse laene bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil.

Hanke ja muud võlad kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Tulud

Renditulud kasutusrendi tingimustel rendile antud kinnisvara investeeringutelt kajastatakse kasumiaruandes jagatuna lineaarselt kogu rendilepingu perioodile.

Kulud

Teenustasud teenuslepingutelt ja kinnisvara hoolduskulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt siis, kui vastav kulu on tekkinud.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjate laekumata arved	1 661	4 973
Kokku nõuded ostjate vastu	1 661	4 973

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	350		904
Intress	0	0		2
Ettemaksukonto jääk	1		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	350		906

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	3 572 661
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-358 721
31.12.2010	3 213 940
Ostud ja parendused	31 474
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-634 414
31.12.2011	2 611 000

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	54 644	38 826
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 013	9 141

Kogu kinnisvarale on seatud hüpoteek ettevõtte poolt võetud pangalaenu tagatiseks.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	2 595 000	2 595 000			1 kuu EURIBOR+3,2%	EUR	28.12.2012
Baltic Investment Holdings OÜ	396 809	396 809			5%	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	2 991 809	2 991 809					
Laenukohustused kokku	2 991 809	2 991 809	0	0			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	2 595 000	2 595 000			1 kuu EURIBOR+3%	EUR	28.12.2011
Baltic Investment Holdings OÜ	260 309	260 309			5%	EUR	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	2 855 309	2 855 309					
Laenukohustused kokku	2 855 309	2 855 309	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	2 611 000	3 213 940
Kokku	2 611 000	3 213 940

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 620	2 620
Osade arv (tk)	1	1
Osaühingu osakapital on 2620 eur, mis koosneb ühest osast nominaalväärtusega 2620 eur.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	64 657	47 967
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	64 657	47 967
Kokku müügitulu	64 657	47 967
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	54 644	38 826
kommunaaltulud	10 013	9 141
Kokku müügitulu	64 657	47 967

Müügituluna on kajastatud tulud kinnisvara rendile andmisest kasutusrendi tingimustel.
Järgmiste perioodide renditulu mittekatekestavatest rendilepingutest jaguneb alljärgnevalt:

EUR

Alla 1 aasta 13 661

1-5 aastat -

Üle 5 aasta -

Kokku 13 661

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Daymar OÜ-l ei olnud majandusaasta jooksul palgatöötajaid.

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	1	371
Intressitulu hoiustelt	0	371
Muud intressitulud	1	0
Intressikulud	-125 257	-107 300
Intressikulu laenudelt	-125 257	0
Muud finantstulud ja -kulud	-640	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-125 896	-106 929

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Baltic Invesment Holdings Ltd.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Malta
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Baltic Invesment Holdings Ltd.
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Malta

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	516 129	364 142

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	5 500	0

Daymar OÜ on Baltic Investment Holdings Ltd. tütarettevõtte.

Daymar OÜ on saanud laenu Baltic Investment Holdings Ltd. samasse kontserni kuuluvalt Baltic Investment Holding OÜ-lt, vastavad laenusaldod on kajastatud lisas Laenukohustused.

Seotud osapoolte laenudelt intresse välja makstud ei ole. Arvestatud intressikulu on kajastatud kasumiaruandes real Finantstulud ja -kulud ja kogunenud intressijääk bilanssis kirjel Võlad ja ettemaksed.

Tehingud seotud osapooltega

Intressikulu 31.12.2011 31.12.2010

Teised samasse konsolideerimisgruppi 119 320 103 833

kuuluvad ettevõtjad

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

08.05.2012.a. Nordea laenu on pikendanud. Laenu lõpptähtaeg 28.12.2012.a.

Aruande digitaalallkirjad

Daymar OÜ (registrikood: 11175636) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAREK SUKK	Juhatuse liige	15.08.2012
HENRIK KOCH-JENSEN	Juhatuse liige	15.08.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Daymar OÜ osanikule:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 12 esitatud Daymar OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2011, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud arvestushinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist. Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt Daymar OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu rõhutamise

Seisuga 31. detsember 2011 kajastab bilansikonto "Kinnisvarainvesteeringud" vara väärtuses 2 611 000 eurot. Vara väärtuse hindamine on läbi viidud juhatuse poolt palgatud kinnisvaraekspertide poolt. Vara väärtust on hinnatud maa ehitusõiguse väärtuse meetodil. Täpsem informatsioon hindamispõhimõtete kohta on esitatud raamatupidamise aastaaruande Lisas 1.

Seisuga 31. detsember 2011 on ettevõtte pangalaenu võlgnevus 2 595 000 eurot, mille tagasimakse tähtaeg on 28. detsembril 2012.

Äritegevusest tulenevad rahavood on ebapiisavad, et nimetatud võlgnevus tähtaegselt tasuda. Käesoleva otsuse väljastamise hetkeks on pangalaenu pikendatud sarnastel tingimustel 12 kuu võrra.

Seisuga 31. detsember 2011 on ettevõtte netovara negatiivne summas 408 042 eurot. Vastavalt Äriseadustiku §-le 176, kui netovara on väiksem kui 2 500 eurot, peab osanik otsustama osakapitali vähendamise või suurendamise, osaühingu lõpetamise, ühinemise, jagunemise, ümberkujundamise, pankrotiavalduse esitamise ja muude abinõude tarvitusele võtmise vahel. Raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda ümberhindamisi, mis võivad tuleneda eelpool kirjeldatud asjaoludest ning võimest jätkata jätkusuutliku ettevõtte.

Veiko Hintsov

Vandeaudiitor nr 328

AS Deloitte Audit Eesti

Tegevusluba nr 27

Roosikrantsi 2, Tallinn 10119

11. jaanuar 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Daymar OÜ (registrikood: 11175636) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	11.01.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 295 053
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-713 662
Kokku	-2 008 715
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 008 715
Kokku	-2 008 715

Juhatus teeb osanikule ettepaneku katta tekkinud kahjum osaniku poolt antud laenu restruktureerimise teel.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	64657	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6177910
Telefon	+372 6177913
Faks	+372 6177920
E-posti aadress	merle@broadgatecapital.com