

OÜ Estonian Estates
Majandusaasta aruanne 2010

Majandusaasta aruanne¹

Ärinimi	OÜ Estonian Estates
Äriregistri kood	11229119
Aadress	Ülikooli 4-9, Tartu 51003
Telefon	+ 372 627 3046
Faks	+ 372 6 273 047
Elektronpost	mari@advokaadid.ee
Kodulehekül	
Põhitegevusala	enda või renditulud kinnisvara üürileandmine ja käitus
	EMTAK 68201
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2010
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2010
Tegevjuht	
Audiitor	
Lisatud dokumendid	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Osanike nimekiri



Sisukord

Tegevusaruanne.....	4
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne.....	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	11
Lisa 2. Raha ja pangakontod	17
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu.....	17
Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused	17
Lisa 5. Varud	17
Lisa 6. Muud aktsiad ja väärtpaberid	17
Lisa 7. Materiaalne põhivara.....	18
Lisa 8. Pikaajalised kohustused.....	19
Lisa 9. Osakapital.....	19
Tegevjuhtkonna allkirjad 2010. aasta majandusaasta aruandele	20
Kasumi jaotamise ettepanek.....	21
Osanike nimekiri.....	22



Tegevusaruanne²

Osaühing Estonian Estates kanti äriregistrisse 16. mail aastal 2006. Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvara haldmine ja valja rentimine, EMTAKi kood 68201 – enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Müügitulu aruandeaastal 2010 oli 1 003 601 krooni. Osaühingu osakapital on 80 000 krooni.

Osaühingul ei ole seisuga 31.12.2010 ühtegi töötajat ja aruandeaastal töötajatele palka ei makstud.

Andrus Lillo

30. juuni 2011.a.



Raamatupidamise aastaaruanne³**Tegevjuhtkonna deklaratsioon⁴**

OÜ Estonian Estates tegevjuhtkond⁵ deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

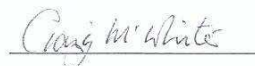
- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Estonian Estates finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Estonian Estates on jätkuvalt tegutsev⁶.

Andrus Lillo



30. juuni 2011a.

Peter Craig McWhirter



30. juuni 2011a.

Alexander Gary Smeaton



30. juuni 2011a.

James Campbell Benson



30. juuni 2011a.



OÜ Estonian Estates
Bilanss⁷

2010. a majandusaasta aruanne

VARAD

(tuhandetes kroonides) ⁸	Lisa	31.12.2010	31.12.2009 (korrigeeritud)
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2 ⁹	74 106	68 572
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3		
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	4	75 901	281 742
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	6		164 600
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>			
<i>Kokku</i>		75 901	446 342
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	4	44 054	5 807
<i>Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud</i>	5		
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku			0
Varud	7		
<i>Tooraine ja materjal</i>			
<i>Lõpetamata toodang</i>			
<i>Valmistoodang</i>			
<i>Müügiks ostetud kaubad</i>			
<i>Ettemaksed varude eest</i>			
<i>Kokku</i>			
Bioloogilised varad			-
Müügiootel põhivara	8		
Käibevara kokku		194 061	520 721
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Tütarettevõtete aktsiad või osad</i>	9		
<i>Sidusettevõtete aktsiad või osad</i>	10		
<i>Muud aktsiad ja väärtpaberid</i>	11	0	0
<i>Pikaajalised nõuded</i>	15		
<i>Kokku</i>		0	0
Kinnisvarainvesteeringud	12		
Materiaalne põhivara	13		
<i>Maa</i>			
<i>Ehitised</i>		17 928 906	17 928 906
<i>Masinad ja seadmed kulum</i>		-731 743	-515 810
<i>Muu materiaalne põhivara</i>			
<i>Lõpetamata ehitised ja ettemaksed</i>			
<i>Kokku</i>		17 197 163	17 413 096
Immateriaalne põhivara	14		
<i>Firmaväärtus</i>			
<i>Muu immateriaalne põhivara</i>			
<i>Kokku</i>			
Põhivara kokku		17 197 163	17 413 096
VARAD KOKKU		17 391 224	17 933 817



KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)		31.12.2010	31.12.2009 (korrigeeritud)
KOHUSTUSED	Lisa		
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	15; 16		
Kokku			
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		-6 469	24 007
Võlad töövõtjatele			
Maksuvõlad	5	13 146	3 571
Muud võlad	32		
Saadud ettemaksed		52 638	31 158
Kokku			58 736
Sihtfinantseerimine	27		
Lühiajalised eraldised	17		
Lühiajalised kohustused kokku		59 315	58 736
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	15; 16	16 104 237	16 626 278
Pikaajalised eraldised			
Pensionieraldised	17		
Garantiieraldised	17		
Kokku			
Pikaajalised kohustused kokku		16 104 237	16 626 278
Kohustused kokku		16 163 552	16 685 014
OMAKAPITAL			
Osakapital	18	80 000	
Registreerimata osakapital			40 000
Ülekurs		1 632 575	1 632 575
Osakapital			40 000
Kohustuslik reservkapital			
Muud reservid			
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-463 772	46 561
Aruandeaasta kasum		-21 131	-510 333
Omakapital kokku		1 227 672	1 248 803
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		17 391 224	17 933 817

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.201	31.12.2009
Müügitulu	20	1 003 601	1 059 089
Muud äritulud	21		
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus			
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	22	211 112	113 267
Mitmesugused tegevuskulud	23	60 964	60 964
Tööjõu kulud			
Palgakulu			
Sotsiaalmaks			
Tööjõu kulud kokku			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11,12	288 258	246 878
Muud ärikulud		464 595	441 713
Ärikasum(-kahjum)		-21 328	862 822
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeeringutelt tütarettevõtjatesse	8		
Finantstulud ja -kulud investeeringutelt sidusettevõtjatesse	8		
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt			
Intressikulud		197	689 276
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest			-106
Muud finantstulud ja -kulud			-17 220
Finantstulud ja -kulud kokku		197	-706 600
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-21 131	-510 333
Tulumaks	19	0	-
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)		-21 131	-510 333
S.h: Emaettevõtja aktsionäride või osanike osa kasumist ¹⁰			
Vähemusosaluse osa kasumist ¹¹			


¹⁰ Kirjet kasutatakse konsolideeritud aruannetes¹¹ Kirjet kasutatakse konsolideeritud aruannetes

OÜ Estonian Estates
Rahavoogude aruanne

2010. a majandusaasta aruanne

	Lisad	31.12.2010.	31.12.2009.
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta puhaskasum		-21 131	-510 333
<u>Puhaskasumi korrigeerimised</u>			
- põhivara ja kinnisvarainvesteeringute amortisatsioon	12	215 933	246 878
- põhivara müügisikasum	12		
- lühiajaliste aktsiate müügisikasum	3		
- finantstulu ja -kulu tütarettevõtetele	7		
- finantstulu ja -kulu sidusettevõtetele	8		
<u>Puhaskasumi korrigeerimised kokku</u>		<u>194 802</u>	<u>-263 455</u>
<u>Äritegevusega seotud nõuete muutus</u>			
- nõuded ostjate vastu	4	205 841	145 268
- mitmesugused nõuded, v.a.		164 600	39 600
- viitlaekumised			
- ettemakstud tulevaste perioodide kulud	5	-38247	-4807
- pikaajalised ostjate laekumata arved			
<u>Äritegevusega seotud nõuete muutus kokku</u>		<u>332 194</u>	<u>180 061</u>
<u>Varude muutus</u>	6		
<u>Äritegevusega seotud kohustuste muutus</u>			
- ostjate ettemaksed		21480	-23 066
- võlgnevus hankijatele		-30 476	-11686
- mitmesugused võlad			
- maksuvõlad	14	9 575	-2 936
- viitvõlad			
- lühiajalised eraldised	15		-1692
- pikaajalised võlad hankijatele			
<u>Äritegevusega seotud kohustuste muutus kokku</u>		<u>332 739</u>	<u>-39 380</u>
Kokku rahavood äritegevusest		527 575	-122 774
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetus	12		
Põhivara müük	12		
Lühiajaliste aktsiate müük	3		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse	7, 8		
Tütar- ja sidusettevõtete müük	7, 8		
Muude finantsinvesteeringute soetus	9		
Antud laenud	21		
Antud laenude tagasimaksed			
Kokku rahavood investeerimistegevusest			
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13		-456 192
Laenude tagasimaksed	13	-522 041	-1 050 592
Arvelduskrediidi muutus			
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	17		
Osakapitali suurenemine	16		1 672 575
Makstud dividendid	16		
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-522 041	165 791
Rahavood kokku		5 534	25 555
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		68 572	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		5 354	43 017
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		74 106	68 572

ASLTP

Omakapitali muutuste aruanne¹²¹³

	Aktsiakapital	Registreerimata Osakapital	Ülekurs	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006		40000					40000
Olulise vea korrigeerimise mõju							
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus							
Aruandeperioodi puhaskasum						-22 031	-22 031
Saldo 31.12.2007		40 000				-22 031	17 969
Olulise vea korrigeerimise mõju							
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus							
Aruandeperioodi puhaskasum						68 592	68 592
Tagasiostetud omaaktsiad							
Saldo 31.12.2008		40 000				46 561	86 561
Olulise vea korrigeerimise mõju							
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus			1 632 575				1 632 575
Aruandeperioodi puhaskasum						-510 333	-510 333
Välja kuulutatud dividendid							
Reservkapitali suurendamine							
Emiteeritud aktsiakapital				40 000			40 000
Tühistatud omaaktsiad							
Tagasiostetud omaaktsiad							
Saldo 31.12.2009		40 000	1 632 575	40 000		-463 772	1 248 803
Olulise vea korrigeerimise mõju							
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus							
Aruandeperioodi puhaskasum						-21 131	-21 131
Välja kuulutatud dividendid							
Reservkapitali suurendamine							
Emiteeritud aktsiakapital							
Tühistatud omaaktsiad							
Tagasiostetud omaaktsiad							
Saldo 31.12.2010			1 632 575	80 000		-484 903	1 227 672



Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Estonian Estates kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

2009. aastal muudeti kulude klassifitseerimise põhimõtteid. Varude allahindluse kulud kajastatakse kasumiaruande kirjel "müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu". Allahindluste kajastamine tootmiskuludes iseloomustab paremini tootmisprotsessiga seotud kulude suhet müügituludes.

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

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. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsameetodil.

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.¹⁶

Al Lib

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulud jagatud varudele ettevõtte normaalsetest tootmismahutustest lähtudes.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoote hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoote neto realiseerimisväärtust.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaperid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiastest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil¹⁷ Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.¹⁸

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.



Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule eluale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	10 - 20 aastat
Seadmed	4
Sõidukid	5
Muu inventar	2

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.¹⁹

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.²⁰

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on



madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Müügiootel põhivara

Müügiootel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiootel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivarale. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Immateriaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Patendid	10
Litsentsid	4

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Firmaväärtust ei amortiseerita. Firmaväärtus kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Igal bilansipäeval viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et firmaväärtuse kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Muu immateriaalse vara väärtuse languse kahtluse korral viiakse läbi vara väärtuse test samadel alustel kui materiaalse põhivara puhul.

Kinnisvarainvesteeringud²¹

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. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe



kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Rendiarvestus²²

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantsituluks. Finantsitulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdiseväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tingimuslikud varad

Potentsiaalseks varaks klassifitseeritakse need varaobjektid, mille realiseerumine ei ole kindel või varaobjekti väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata. Potentsiaalsete varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedä dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.



Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2008 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Sihtfinantseerimine²³

Ettevõtte on lähtunud sihtfinantseerimiste kajastamisel brutomeetodist. Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist. Saadud summasid kajastatakse tuluna kui ettevõtte aktsepteerib finantseerimisega kaasnevaid tingimusi ja kavatseb neid täita ning finantseerimise summa on usaldusväärselt määratav ja selle laekumine on tõenäoline. Saadud toetus kajastatakse kasumiaruandes tuluna.

Varade sihtfinantseerimisel võetakse soetatud vara bilansis arvele tema soetusmaksumuses; varade soetamise toetusena saadud summa kajastatakse bilansis kohustusena, mis kantakse tulusse soetatud vara kasuliku eluea jooksul.

Mitterahalise toetusena saadud vara võetakse bilansis arvele tema õiglases väärtuses. Tekkiv kohustus kantakse tuludesse vara järelejäänud kasuliku eluea jooksul.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korregeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2009 ja aruande koostamise kuupäeva 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 avalikustatud aastaaruande lisades.



Lisa 2. Raha ja pangakontod

	31.12.2010	31.12.2009
Kassa EEK	0	0
SEB arvelduskonto EEK	74 106	68 572
SEB arvelduskonto EUR		0
Kokku :(EEK)	74 106	68 572

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	75 901	281 742
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Kokku	75 901	281 742

Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused

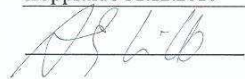
	31.12.2010		31.12.2009	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks		13 146		3 571
Välisriigis tasutud käibemaks				
Maamaks				
Sotsiaalmaks				
Töötuskindlustusmaks				
Kogumispensioni				
Erisoodustuse tulumaks				
Kokku		13 146		3 571

Lisa 5. Varud

Varude grupp	31.12.2010	31.12.2009
Tooraine ja materjal		
Lõpetamata toodang		
Valmistoodang		
Müügiks ostetud kaubad		
Ettemaksed tarnijatele		
Kokku	0	0

Lisa 6. Muud aktsiad ja väärtpaberid

	Kogus	Väärtus	Kokku
Algsaldo 31.12.2009	0	0	0
Soetamine 2010. a jooksul			
Lõppsaldo 31.12.2010			



Lisa 7. Materiaalne põhivara²⁴

	Lisa	Maa ja Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus					
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006					
Soetused		17 928 906			17 928 906
Müügid ja mahakandmised					
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007		17 928 906			17 928 906
Ümberklassifitseerimine müügiootel põhivaraks					
Kapitaliseeritud laenukulutused					
Müük ja mahakandmised					
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008		17 928 906			17 928 906
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008			0		0
Ümberklassifitseerimine müügiootel põhivaraks					
Aruandeperioodi kulum		268 932			268 932
Allahindlused					
Müük ja mahakandmised					
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2008		268 932			268 932
Jääkväärtus 31.12.2008		17 659 974			17 659 974
Aruandeperioodi kulum		51 810			51 810
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008		246 878	0		246 878
Jääkväärtus seisuga 31.12.2009		17 413 096			17 413 096
Aruandeperioodi kulum		30 944			30 944
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008		215 934	0		215 934
Jääkväärtus seisuga 31.12.2010		17 197 162			17 197 162



Lisa 8. Pikaajalised kohustused

Pikaajalised kohustused (tuhandetes kroonides)	31.12.2010.a.	31.12.2009.a.
Pikaajalised		
laenukohustused pangale	8 581 311	9 264 765
Pikaajalised		
laenukohustused jur		7 361 513
isikutule	7 522 926	
		16 626 278
Kokku	16 104 237	

Lisa 9. Osakapital

	Osade arv (tk)	Osakapital
Saldo 01.01.2009	400	40 000
Osade emissioon aruandeaastal	0	0
Saldo 31.12.2010	800	80 000

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes:

Piirkond	2010	2009
Eesti	1 003 601	1 059 089
Suurbritannia		
Kokku	1 003 601	1 059 089



Tegevjuhtkonna allkirjad 2010. aasta majandusaasta aruandele²⁵

OÜ Estonian Estates tegevjuhtkond on koostanud 2010. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Andrus Lillo



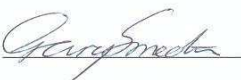
30. juuni 2011.a.

Peter Craig McWhirter



30. juuni 2011.a.

Alexander Gary Smeaton



30. juuni 2011.a.

James Campbell Benson



30. juuni 2011.a.



Kasumi jaotamise ettepanek²⁶

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-22 031
2008. aasta puhaskasum	68 592
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008:	46 561
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Dividendideks	0
Aktiikapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel	0
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	46 561
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-510 333
2009. aasta puhaskasum	-463 772
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Dividendideks	0
Aktiikapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel	0
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2009	-463 772
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-463 772
2010. aasta puhaskasum	-21 131
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Dividendideks	0
Aktiikapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel	0
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2010	-484 903



Osanike nimekiri

OÜ Estonian Estates osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (31.12.2010) seisuga oli alljärgnev:

1. Peter Craig McWhirter 24 000 krooni, Suurbritannia ja Põhja-Iirimaa Ühendkuningriik, sünd 28.04.1963;
2. Alexander Gary Smeaton 16 000 krooni, Suurbritannia ja Põhja-Iirimaa Ühendkuningriik, sünd 29.07.1965;
3. OÜ BitWise Baltic 40 000 krooni, Ülikooli 4-9, 51003 Tartu, Eesti Vabariik.



Notari ametitoimingute raamatu registri number 1744

Tartus, kolmekümnendal juunil kahe tuhande üheteiskümnendal (30.06.2011.) aastal.

Mina, allakirjutanud, Tartu notar Mati Allik, kelle büroo asub Ülikooli tn 4, Tartu linnas, kinnitan ülaloleva **Andrus Lillo**, isikukood 36805082767, aadress Pikniku 24, Majaka küla, Häädemeeste vald, Pärnu maakond, kes on tuvastatud isikutunnistuse nr. A1477453 alusel, poolt minu juuresolekul omaks võetud allkirja õigsust.

Notar ei ole kontrollinud avalduses esitatud fakte ega allakirjutatu esindusõigust.

Allkirja ja allkirjanäidise kinnitamine 12.75 eurot (notari tasu seaduse § 31 p 12).

Notari tasu 12.75 EUR

Käibemaks 2.55 EUR

Kokku 15.30 EUR.



Aruande elektrooniline edastamine

Osaühing Estonian Estates (registrikood: 11260649) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande on esitanud:

Esitaja nimi	Esitaja roll	Esitamise aeg
Mati Allik	Notar	30.06.2011