

OÜ Estonian Estates
Majandusaasta aruanne 2009

Majandusaasta aruanne¹

Ärinimi	OÜ Estonian Estates
Äriregistri kood	11260649
Aadress	Ülikooli 4-9, Tartu 51003
Telefon	+372 627 3046
Faks	+372 627 3047
Elektronpost	mari@advokaadid.ee
Kodulehekülg	
Põhitegevusala	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
	EMTAK 68201
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2009
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2009
Tegevjuht	
Audiitor	
Lisatud dokumendid	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Osanike nimekiri



Sisukord

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne [SKEEM 1]	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	11
Lisa 2. Raha ja pangakontod	17
Lisa 4. Nõuded ostjate vastu	17
Lisa 5. Maksunõuded ja -kohustused	17
Lisa 7. Varud	17
Lisa 11. Muud aktsiad ja väärtpaberid	17
Lisa 13. Materiaalne põhivara	19
Lisa 16. Pikaajalised kohustused	20
Lisa 19. Osakapital	20
Tegevjuhtkonna allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele	21
Kasumi jaotamise ettepanek	22
Osanike nimekiri	23



Tegevusaruanne²

Osaühing Estonian Estates kanti äriregistrisse 16. mail aastal 2006. Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvara haldmine ja väljarentimine, EMTAKi kood 68201 – enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Esimesel majandusaastal 2009. Müügitulu aruandeaastal 2009 oli 1 059 089 krooni. Osaühingu osakapital oli 40 000 krooni.

Osaühingul ei ole seisuga 31.12.2009 ühtegi töötajat ja aruandeaastal 2009 juhatuse liikmetele ei makstud.

OÜ Estonian Estates on otsustanud osaühingu osakapitali suurendada 40 000 krooni võrra. Osa eest tasutakse mitterahalise sissemaksega summas 1 672 575 krooni, millest 1 632 575 krooni moodustab ülekursi. Protseduurilistel põhjustel toimub osakapitali suurendamise vormistamine Äriregistris juunikuus 2010. a.

Andrus Lillo

juuni 2010.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



juuni 2010.a.

Peter Craig McWhirter



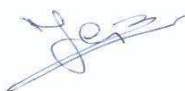
juuni 2010.a.

Alexander Gary Smeaton



juuni 2010.a.

James Campbell Benson



juuni 2010.a.



Bilanss⁷

VARAD (tuhandetes kroonides) ⁸	Lisa	31.12.2009	31.12.2008 (korrigeeritud)
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2 ⁹	68 572	25555
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3		
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	4	281742	427 010
Muud lühiajalised nõuded	6	164 600	204 200
Ettemaksed teenuste eest			
Kokku		446 342	631 210
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	5 807	1 000
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	5		
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku			1 000
Varud	7		
Tooraine ja materjal			
Lõpetamata toodang			
Valmistoodang			
Müügiks ostetud kaubad			
Ettemaksed varude eest			
Kokku			
Bioloogilised varad			
Müügiootel põhivara	8		
Käibevara kokku		520 721	657 765
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad või osad	9		
Sidusettevõtete aktsiad või osad	10		
Muud aktsiad ja väärtipaberid	11	0	0
Pikaajalised nõuded	15		
Kokku		0	0
Kinnisvarainvesteeringud	12		
Materiaalne põhivara	13		
Maa			
Ehitised		17 928 906	17 928 906
Masinad ja seadmed kulum		-515 810	-268 932
Muu materiaalne põhivara			
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed			
Kokku		17 413 096	17 659 974
Immateriaalne põhivara	14		
Firmaväärtius			
Muu immateriaalne põhivara			
Kokku			
Põhivara kokku		17 413 096	17 659 974
VARAD KOKKU		17 933 817	18 317 739



KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)		31.12.2009	31.12.2008 (korrigeeritud)
KOHUSTUSED	Lisa		
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad			1 692
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	15; 16		456 192
Kokku			457 884
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		24 007	35 693
Võlad töövõtjatele			
Maksuvõlad	5	3 571	6 507
Muud võlad	32		
Saadud ettemaksed		31 158	54 224
Kokku		58 736	96 423
Sihtfinantseerimine	27		
Lühiajalised eraldised	17		
Lühiajalised kohustused kokku		58 736	554 308
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	15; 16	16 626 278	17 676 870
Pikaajalised eraldised			
Pensionieraldised	17		
Garantiieraldised	17		
Kokku			
Pikaajalised kohustused kokku		16 626 278	17 676 870
Kohustused kokku		16 685 014	18 231 178
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital	18		
Registreerimata osakapital		40 000	
Ülekurs		1 632 575	
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital			
Muud reservid			
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		46 561	-22 031
Aruandeaasta kasum		-510 333	68 592
Omakapital kokku		1 248 803	86 561
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		17 933 817	18 317 739

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2009	31.12.2008
Müügitulu	20	1 059 089	1 380 754
Muud äritulud	21		
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus			
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	22	113 267	7 794
Mitmesugused tegevuskulud	23	60 964	277 834
Tööjõu kulud			
Palgakulu			
Sotsiaalmaks			
Tööjõu kulud kokku			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11,12	246 878	268 932
Muud ärikulud		441 713	197
Ärikasum(-kahjum)		862 822	825 997
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeeeringutelt tütarettevõtjatesse	8		
Finantstulud ja -kulud investeeeringutelt sidusettevõtjatesse	8		
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeeringutelt			
Intressikulud		689 276	758 381
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-106	
Muud finantstulud ja -kulud		-17 220	976
Finantstulud ja -kulud kokku		-706 600	976
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-510 333	68 592
Tulumaks	19	0	
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)		-510 333	68 592
S.h:			
Emaettevõtja aktsionäride või osanike osa kasumist ¹⁰			
Vähemusosaluse osa kasumist ¹¹			


¹⁰ Kirjet kasutatakse konsolideeritud aruannetes¹¹ Kirjet kasutatakse konsolideeritud aruannetes

Rahavoogude aruanne

	Lisad	31.12.2009.	31.12.2008.
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta puhaskasum		-510333	68592
<u>Puhaskasumi korrigeerimised</u>			
- põhivara ja kinnisvarainvesteeringute amortisatsioon	12	246 878	268 932
- põhivara müügisum	12		
- lühiajaliste aktsiate müügisum	3		
- finantstulu ja -kulu tütarettevõtetest	7		
- finantstulu ja -kulu sidusettevõtetest	8		
<u>Puhaskasumi korrigeerimised kokku</u>		-263 455	268 932
<u>Äritegevusega seotud nõuete muutus</u>			
- nõuded ostjate vastu	4	145268	-235816
- mitmesugused nõuded, v.a.		39600	
- viitlaekumised			
- ettemakstud tulevaste perioodide kulud	5	-4807	-1000
- pikaajalised ostjate laekumata arved			
<u>Äritegevusega seotud nõuete muutus kokku</u>		180 061	-236816
<u>Varude muutus</u>	6		
<u>Äritegevusega seotud kohustuste muutus</u>			
- ostjate ettemaksed		-23 066	-5 850
- võlgnevus hankijatele		-11686	-2 226
- mitmesugused võlad			-53 165
- maksuvõlad	14	-2 936	-10 944
- viitvõlad			
- lühiajalised eraldised	15	-1692	
- pikaajalised võlad hankijatele			
<u>Äritegevusega seotud kohustuste muutus kokku</u>		-39 380	-72 185
Kokku rahavood äritegevusest		-122 774	-40 069
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetus	12		268 932
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			268 932
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13	-456 192	-169 971
Laenude tagasimaksed	13	-1 050 592	
Arvelduskrediidi muutus			
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	17		
Osakapitali suurenemine	16	1 672 575	
Makstud dividendid	16		
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		165 791	-169 971
Rahavood kokku		25 555	25 555
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		43 017	25555
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		68 572	25 555

Omakapitali muutuste aruanne¹²¹³

	Osakapital	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
Välja kuulutatud dividendid							
Reservkapitali suurendamine							
Emiteeritud osakapital							
Tühistatud omaaktsiad							
Tagasiosutatud omaaktsiad							
Saldo 31.12.2007		40 000				-22 031	17 969
Olulise vea korrigeerimise mõju							
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus							
Aruandeperioodi puhaskasum						68 592	68 592
Välja kuulutatud dividendid							
Reservkapitali suurendamine							
Emiteeritud osakapital							
Tühistatud omaaktsiad							
Tagasiosutatud 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 osakapital				40 000			40 000
Tühistatud omaaktsiad							
Tagasiosutatud omaaktsiad							
Saldo 31.12.2009		40 000	1 632 575	40 000		46 561	1 248 803



Raamatupidamise aastaaruande lisad¹⁴**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused**

OÜ Estonian Estates 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete ja esitusviiside muutus

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

Finantsvarad ja –kohustused

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

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.¹⁵

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

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

Raha ja raha ekvivalendid

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. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud 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

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 tootmismahitudest 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 väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõtte 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 aktsiatest 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. lunastustähtjani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

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

Materiaalne põhivara

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

Olulise 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 kasulike elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, liigitatakse 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 kulumise.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 müügikulutused) 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 õiglasest väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele põhivaradele. 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

ASL 16

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 rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu 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 rendimaksud 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 realiseerumisaaja 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 nüüdisväärtuses. 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 kaasned 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 intressimäära. 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 korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Ramatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid 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

	31.12.2009	31.12.2008
Kassa EEK	0	0
SEB arvelduskonto EEK	68572	25555
SEB arvelduskonto EUR		0
Kokku :(EEK)	68 572	25 555

Lisa 4. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	281 742	427 010
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Kokku	281 742	427 010

Lisa 5. Maksunõuded ja -kohustused

	31.12.2009		31.12.2008	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks		3 571		6507
Välisriigis tasutud käibemaks				
Maamaks				
Sotsiaalmaks				
Töötuskindlustusmakse				
Kogumispensioni				
Erisoodustuse tulumaks				
Kokku		3 571		6 507

Lisa 7. Varud

Varude grupp	31.12.2009	31.12.2008
Tooraine ja materjal		
Lõpetamata toodang		
Valmistoodang		
Müügiks ostetud kaubad		
Ettemaksed tarnijatele		
Kokku	0	0

Lisa 11. Muud aktsiad ja väärtpaberid

	Kogus	Väärtus	Kokku
Algsaldo 31.12.2008	0	0	0
Soetamine 2009. a jooksul			
Lõppsald 31.12.2009			



Lisa 13. 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					
Lisandumised äriühenduste kaudu					
Soetused					
<i>sh lisandumud lõpetamata ehitistest ja ettemaksetest</i>					
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		246 878			246 878
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008		51 810	0		51 810
Jääkväärtus seisuga 31.12.2009		17 413 096			17 413 096



Lisa 16. Pikaajalised kohustused

Pikaajalised kohustused (tuhandetes kroonides)	31.12.2009.a.	31.12.2008.a.
Pikaajalised		
laenukohustused pangale	9 264 765	9 306 592
Pikaajalised		
laenukohustused jur	7 361 513	8 370 278
isikutule		
	16 626 278	17 676 870
Kokku		

Lisa 19. Osakapital

	Osade arv	Osakapital
Saldo 01.01.2008	2	40 000
Osade emissioon aruandeaastal	1	0
Saldo 31.12.2009	2	40 000

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes:

Piirkond	2009	2008
Eesti	1 059 089	1 380 754
Suurbritannia		
Kokku	1 059 089	1 380 754



Tegevjuhtkonna allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele²⁵

OÜ Estonian Estates tegevjuhtkond on koostanud 2009. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Andrus Lillo



juuni 2010. a.

Peter Craig McWhirter



juuni 2010. a.

Alexander Gary Smeaton



juuni 2010. a.

James Campbell Benson



juuni 2010. a.



Kasumi jaotamise ettepanek²⁶

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-22031
2008. aasta puhaskasum	68592
<i>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008:</i>	<i>46561</i>
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Dividendideks	0
Aktiikapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel	0
<i>Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist</i>	<i>46561</i>
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
<i>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2009</i>	<i>-463 772</i>



OÜ Estonian Estates osanike nimekiri²⁷

OÜ Estonian Estates osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (31.12.2009) seisuga oli alljärgnev:

Peter Craig McWhirter 24 000 krooni Suurbritannia ja Põhja-Iirimaa Ühendkuningriik,
sünd 28.04.1963;

Alexander Gary Smeaton 16 000 krooni Suurbritannia ja Põhja-Iirimaa Ühendkuningriik,
sünd 29.07.1965.



Notari ametitoimingute raamatu registri number 2397

Tartus, viiendal juulil kahe tuhande kümnendal (05.07.2010.) 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 notarile isiklikult tuntud, pooli minu juuresolekul omaks võetud allkirja õigsust.

Notar ei ole kontrollinud avalduses esitatud fakte ega allakirjutanu esindusõigust.

Notari tasu 200.- NTS § 31 p 12

Käibemaks 40.-

Kokku 240.-



Aruande elektroonilised kinnitused

Osaühing Estonian Estates (registrikood: 11260649) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Mati Allik	Notar	29.09.2010