

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: HT Property North OÜ

registrikood: 11558254

tänavatalu nimi, Rotermanni 5/Roseni 10-37
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 53919191

e-posti aadress: htpd@hot.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 3 Muud nõuded	12
Lisa 4 Laenukohustused	12
Lisa 5 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Sissejuhatuse HT Property Development OÜ asutati 2008 aasta kevadel Sveitsi ettevõtete Ronnas Invest AG ja Gumbo Invest AG poolt. HT Property Development OÜ (edaspidi HTPD OÜ) peamiseks eesmärgiks olid pikaajalised kinnisvaraarendused Ukrainas.

Olemasolevad kinnisvaraarenduse projektid asuvad Vinnitsa, Chernigovi ning Zaporozhye piirkonnas.

Aruandeaastal alustati Vinnitsa piirkonnas võimalusi leidmist gaasi tarnimiseks kohalikele elanikele.

2010. aastal Ukrainas Lvovi linnas käivitunud aktiivne tegevus jaekaubanduse- ning toitlustuse valdkonnas jätkus tõusu teel. Aruandeaasta eesmärkideks oli kaubamärkide Opera Market ning LaPiazza laialdane tutvustamine Ukrainas, eeskätt Lvovi linnas.

Lisaks 2011 aastal avatud Hotell „Leopolise“ konverentsikeskusele jõudis enam jaolt lõpule ka Hotell „Leopolise“ laiendus, mille tulemusena valmib 33 uut numbrituba,

2010 aastal käivitatud Hotell „Leopolise“ cateringi projekti jätkati edukalt ka 2011 aastal. Cateringi teenust pakutakse Lvovi linnas kohalikel üritustel ning festivalidel. Suurimaks cateringi kliendiks aruandeaastal oli NATO, 2012 aastaks on sõlmitud eellepingud UEFA 2012 korraldajatega.

2011. aruandeaastat võib pidada kontserni nn. „käivitamise“ aastaks – mitmed projektid on alustatud ning käima lükatud. Võeti vastu mitmeid otsuseid nii negatiivseid kui ka positiivseid kuid mis on vajalikud ja olulised kontserni püsimiseks ning turupositsiooni tugevdamiseks.

Kontserni struktuur Kontserni tegevus Ukrainas ja Eestis toimub läbi järgmiste tütar- ja sidusettevõtete:

LLC «HT Property West», Hotelli opereerimine Lvovis, tütarettevõtte

LLC «Naukovo-Vyrobnycha firma «Stileks», Kaubanduskeskuse arendus Zaporozhyes, tütarettevõtte

CJSC «European House», Kinnisvaraarendus, sidusettevõtte

CJSC «Pasazh Teatralnyy» Kaubanduskeskuse arendus Lvovis, sidusettevõtte

LLC «Topaz» Kaubanduskeskuse arendus Chernigovis, ühisettevõtte

LLC «Opera Market» Gurmee kauplus Lvovis, tütarettevõtte

LLC «Opera Restaurant» Restorani opereerimine Lvovis, tütarettevõtte

Ltd «KVS Investment» Kaubanduskeskuse arendus Vinnitsas, sidusettevõtte

LLC «Mayetok Polissya» Kaubanduskeskuse arendus Chernigovis, HT Property North OÜ tütarettevõtte

LLC «Forest-3» Kaubanduskeskuse arendus Chernigovis, HT Property North OÜ tütarettevõtte

LLC «Polissya Invest» Kaubanduskeskuse arendus Chernigovis, HT Property North OÜ tütarettevõtte

HT Property North OÜ, tütarettevõtte

Tulud, kulud ja kasum Kontserni aruandeperioodi kogukäive moodustas 4,1 miljonit eurot. Brutokasum moodustas 0,2 miljonit eurot. Konsolideerimisgrupi aruandeperioodi tulemuseks oli kahjum 0,76 miljonit eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2011	2010
Müügitulu (tuh eurot)	4 057	3 929
Puhaskahjum (tuh eurot)	-762	-504
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,36	0,1

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Valuutakursside muutumise risk

Välisriikidest sisseostetud teenused on olulises osas eurodes, mille osas valuutarisk kontserni Eesti ettevõtetele puudub.

Kontserni kursikasumid ja –kahjumid tekivad peamiselt Ukraina äritegevusest, kus kohalik valuuta on ujuvkursiga võrreldes euroga. Kõige enam mõjutasid Kontserni valuutariski Ukraina grivna kursimuutused euro suhtes. Ukraina grivna kurss euro suhtes on olnud stabiilne alates 2010.

aastast. Euro ja grivna vahetuskursi kõikumine jäi alla 5%.

Olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud Olles oma tegevuspiirkonnas üheks suuremaks kinnisvara arendajaks on ettevõtte üks sihte kohaliku elu edendamine. Selleks tehakse tihedat koostööd kohaliku omavalitsusega.

Hotell Leopolise renoveerimisel Lvovi linnas teeme tihedat koostööd muinsuskaitse esindajatega,

Lvovis avatud kaubanduskeskuse ning sealt opereeritavate toiduainete kaupluse ning itaaliapärase restoraniga oleme toonud ukrainlastele lähemale lääne kultuuri tavadid ning omapära.

Investeeringud Aruandeperioodil investeeriti erinevatesse kinnisvara projektidesse 196 tuhat eurot.

Tütar- ja sidusettevõtted 2011. aastal jätkati osaluse suurendamist sidusettevõttes Küprosel ning müüdi osalus Eestis asuvas tütarettevõttes.

Personal Kontserni töötajate arv majandusaasta lõpus oli 182 töötajat. 2011. aastal moodustasid kontserni tööjõukulud koos maksudega 1 111 tuhat eurot.

Kontsernis olevate ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks HTPD OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on äritegevuse laiendamine majutuse, kaubanduse ning toitlustuse valdkonnas ning olemasolevate brändide laialdane tutvustamine Ukraina elanikkonnale.

Zaza Beradze	juhatuse liige		30.06.2012
Janno Veskimäe	juhatuse liige		30.06.2012

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab HT PROPERTY NORTH OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt HT PROPERTY NORTH OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- HT PROPERTY NORTH OÜ ning tema tütaretevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Zaza Beradze	juhatuse liige		30.06.2012
--------------	----------------	-------	------------

Janno Veskimäe	juhatuse liige		30.06.2012
----------------	----------------	-------	------------

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	5	0
Nõuded ja ettemaksed	208	0
Kokku käibevara	213	0
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	152	152
Nõuded ja ettemaksed	192	357
Kokku põhivara	344	509
Kokku varad	557	509
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	364	382
Võlad ja ettemaksed	6	6
Kokku lühiajalised kohustused	370	388
Kokku kohustused	370	388
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	118	-20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66	138
Kokku omakapital	187	121
Kokku kohustused ja omakapital	557	509

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	62	148
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	-6
Brutokasum (-kahjum)	62	142
Üldhalduskulud	0	-1
Muud äritulud	1	0
Muud ärikulud	0	-1
Äriksaum (kahjum)	63	140
Finantstulud ja -kulud	3	-2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	66	138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66	138

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	63	140
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	6
Kokku rahavood äritegevusest	63	146
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-60
Antud laenud	-84	-251
Antud laenude tagasimaksed	74	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10	-311
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	38	149
Saadud laenude tagasimaksed	-86	-1
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-48	148
Kokku rahavood	5	-17
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	17
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5	-17
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	0

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	3	-20	-17
Aruandeaasta kasum (kahjum)		138	138
31.12.2010	3	118	121
Aruandeaasta kasum (kahjum)		66	66
31.12.2011	3	184	187

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

HT PROPERTY NORTH OÜ on Eesti Vabariigis registreeritud äriühing.

HT PROPERTY NORTH OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Koostamise alused

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Kontserni kuuluvad ettevõtjad kasutavad olulises osas ühtseid arvestuspõhimõtteid, mida rakendatakse järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide kohta.

Arvestus ja esitusvaluuta

Arvestusvaluutana on kasutatud oma majanduskeskkonna valuutat – eurot. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid.

Seoses eurole üleminekuga on võimalik esitada lisa informatsioon andmete konverteerimise kohta näiteks järgnevalt:

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused seisuga 31.12.2011 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Valuutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna ja kuluna. Välismaal asuvate äriüksuste arvestusvaluuta on kohaliku majanduskeskkonna ametlik valuuta.

Finantsaruanded on koostatud tuhandetes eurodes ümardatuna lähima tuhandeni.

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll.

Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat, saades seeläbi tütarettevõtte tegevusest kasu. Kontrolli ulatust hinnates võetakse arvesse kogu käesoleval hetkel rakendatavat hääleõigust.

Bilansis kajastatakse tütarettevõtteid soetusmaksumuses millest on mahaarvatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Finantskohustused

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.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele 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.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnest bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2010 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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
Mayetok Polissya LLC		Ukraina	Kinnisvara investeringud	99	99
Polissya Invest LLC		Ukraina	Kinnisvara investeringud	99	99
Forest-3 LLC		Ukraina	Kinnisvara investeringud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	31.12.2011
Mayetok Polissya LLC	27	27
Polissya Invest LLC	65	65
Forest-3 LLC	60	60
Kokku	152	152

Lisa 3 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	342	185	157	
Intressinõuded	58	24	34	
Kokku muud nõuded	400	209	191	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	331		331	
Intressinõuded	26		26	
Kokku muud nõuded	357		357	

Lisa 4 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Emaettevõttelt	364	364			8%	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	364	364					
Laenukohustused kokku	364	364					

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Emaettevõttelt	382	382			8%	EUR	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	382	382					
Laenukohustused kokku	382	382					

Lisa 5 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	HT Property Development OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		364		383
Tütarettevõtjad	399		357	

Aruande allkirjad

HT Property North OÜ (registrikood: 11558254) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Zaza Beradze

Juhatuse liige

Janno Veskimäe

Juhatuse liige

Aruande elektroonilised kinnitused

HT Property North OÜ (registrikood: 11558254) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Oksana Solovjova	Sisestaja	30.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	118
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66
Kokku	184
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	184
Kokku	184

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	62000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
HT Property Development OÜ	11484633	Viru väljak 2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	30000 EEK
Euro-American L.L.C.		1023 15. tänav, NW, Suite 401, Washington, DC 20005, Ameerika Ühendriigid	10000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53919191
E-posti aadress	htpd@hot.ee