

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Estate Partner OÜ

registrikood: 11729106

tänavajaanumber: Veerenni 52

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11313

telefon: +372 5034256, +372 6996760

faks: +372 6996799

e-posti aadress: info@estatepartner.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	14
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	15

Tegevusaruanne

OÜ Estate Partner asutati 2009.aasta oktoobris eesti kapitalil Baltronic Group OÜ 100%-lise tütarettevõttena, mille põhiltegevusalaks on ärikinnisvara arendamine, vahendamine, üürimine ning haldamine.

2009.aastal tehti esimesed kinnisvara investeeringud, mille käigus omandati mitmed kinnistud üle Eesti. Muuhulgas omandati Tallinnas Veerenni 52 paiknev emaettevõtte kontori ning tootmishoone.

2011.aastal müüdi 1 kinnisvarainvesteeringu objekti.

2011.aastal alustati ettevalmistustega kinnistul Veerenni 50 detailplaneeringu koostamiseks.

Oleme spetsialiseerunud vastavalt erinevatele ärikinnisvara sektoritele: kinnistud, büroo-, kaubandus-, teenindus-, tootmis- ja laopinnad. Korraldame oma ärikinnisvara jaoks vajalike kommunaal- hooldus- ja heakorralepingute sõlmimise ning teostame järelvalvet haldusobjektidel tegutsevate erinevate alltöövõtjate üle. Meie tegevusse kuulub ka hoonete füüsiline säilitamine sellisena, et see vastaks projektdokumentidele ja ei muutuks ohtlikuks tema kasutajatele ning kolmandatele isikutele. Samuti kanname hoolt meie hoonetes paiknevate erinevate tehnoloogiliste süsteemide eest, mis vajavad korrapärasest hooldust. Pakume head tegutsemise keskkonda meie üürnikele.

2011.aastal arvestati juhatuse liikmetele tasu töölepingute alusel 16 290,76 eurot.

2011.aastal dividende emaettevõttele ei makstud

Estate Partner OÜ peamised finantssuhtarvud ja arvutamise metoodika:

	2011.a.	2010.a.
Käibe kasv (%)	-31%	443%
$((2011.a.müügitulu-2010.a. Müügitulu)/2010.a. Müügitulu*100)$		
Kasumi kasv (%)	-78%	630%
$((2011.a.puhaskasum-2010.a. puhaskasum)/2010.a. Puhaskasum*100)$		
Puhasrentaabilus %	86%	270%
$(puhaskasum/müügitulu*100)$		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,58%	5,00%
(käibevara/lühiajalised kohustused)		
ROA (%)	7,6%	36%
$(puhaskasum/varad kokku)$		
ROE (%)	17,8%	98%
$(puhaskasum/omakapital kokku)$		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	284 550	9 515	2
Nõuded ja ettemaksed	16 149	14 053	3
Kokku käibevara	300 699	23 568	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 728 914	1 873 663	5
Materiaalne põhivara	4 570	0	6
Kokku põhivara	1 733 484	1 873 663	
Kokku varad	2 034 183	1 897 231	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	438 603	437 249	7
Võlad ja ettemaksed	77 268	59 022	4,8
Kokku lühiajalised kohustused	515 871	496 271	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	648 949	687 028	7
Kokku pikaajalised kohustused	648 949	687 028	
Kokku kohustused	1 164 820	1 183 299	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	711 120	10 951	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 987	700 425	
Kokku omakapital	869 363	713 932	
Kokku kohustused ja omakapital	2 034 183	1 897 231	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	179 645	259 309	12
Muud äritulud	115 646	660 350	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-36 367	-53 773	14
Mitmesugused tegevuskulud	-18 421	-36 546	15
Tööjõukulud	-36 044	-35 615	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-959	0	6
Ärikasum (kahjum)	203 500	793 725	
Finantstulud ja -kulud	-48 513	-93 301	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	154 987	700 424	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 987	700 424	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	203 500	793 725	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	959	0	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-114 754	-654 949	
Kokku korrigeerimised	-113 795	-654 949	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 823	125 174	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 698	-12 884	8
Laekunud intressid	596	204	17
Makstud intressid	-1	0	
Kokku rahavood äritegevusest	86 425	251 270	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 529	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-68 361	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	259 503	498 763	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	253 974	430 402	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	90 103	
Saadud laenude tagasimaksed	-36 725	-723 535	7
Makstud intressid	-29 083	-54 602	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	444	0	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-65 364	-688 034	
Kokku rahavood	275 035	-6 362	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 515	15 877	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	275 035	-6 362	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	284 550	9 515	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556		10 951	13 507
Aruandeaasta kasum (kahjum)			700 425	700 425
31.12.2010	2 556		711 376	713 932
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556		711 377	713 933
Aruandeaasta kasum (kahjum)			154 987	154 987
Emiteeritud osakapital	444			444
Muutused reservides		256	-256	0
31.12.2011	3 000	256	866 107	869 363

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estate Partner OÜ on koostanud raamatupidamise aastaaruande perioodi 01.01.2011 kuni 31.12.2011.a. kohta.

Estate Partner OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

OÜ Estate Partner kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja täpsusaste on euro.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel (välja arvatud arvelduskrediit), nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2011 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõuded teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu kajastatakse eraldi nõuetes kontserniettevõtete vastu.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne 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 320 eurot 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 elueale.

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

Materiaalse põhivara grupp Amortisatsiooninorm Kasulik eluiga

Seadmed	20 - 33%	3- 5 aastat
Arvutid	33,33%	Ligikaudu 3 aastat
Muu inventar	20 – 50%	2 - 5aastat

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku 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.

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 objektil 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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis aruandaasta kasumit. Tulumaksu makstakse kasumi jagamisel (dividendid, erisoodustused, kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed, siirdehindade korrigeerimised).

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma tulumaksukohustusena. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse kohustusena bilansis ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Tulud

Tulu ruumide üürist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes vajadusel arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulud kajastatakse perioodis vastavalt kuludega seotud tuludega.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadusele on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital peab moodustama 1/10 aktsia- või osakapitalist. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist.

Reservkapitalist ei või teha väljamakseid omanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	34 550	9 515
Tähtajalised hoiused	250 000	0
Kokku raha	284 550	9 515

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	5 528	10 579
Ostjatelt laekumata arved	5 528	10 579
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 876	0
Ettemaksed	389	381
Nõuded kontserniettevõtte vastu	2 356	3 093
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 149	14 053

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 831		2 794
Üksikisiku tulumaks		705		678
Sotsiaalmaks		1 164		1 119
Kohustuslik kogumispension		71		68
Töötuskindlustusmaksed		148		142
Ettemaksukonto jääk	7 876		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 876	3 919		4 801

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	3 227 735
Ostud ja parendused	343 181
Müügid	-1 697 253
31.12.2010	1 873 663
Müügid	-144 749
31.12.2011	1 728 914

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	140 911	198 760
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	54 931	72 160
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	259 503	2 352 202

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	1 391	4 138	5 529	5 529
Amortisatsioonikulu	-154	-805	-959	-959
31.12.2011				
Soetusmaksumus	1 391	4 138	5 529	5 529
Akumuleeritud kulum	-154	-805	-959	-959
Jääkmaksumus	1 237	3 333	4 570	4 570

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
laen omanikult	400 524	400 524			5	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	400 524	400 524					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	687 028	38 079	648 949		EURIBOR+2,5%	EUR	01.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	687 028	38 079	648 949				
Laenukohustused kokku	1 087 552	438 603	648 949				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
laen omanikult	400 524	400 524			5	EEK	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	400 524	400 524					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	723 753	36 725	687 028		EURIBOR+2,5%	EUR	01.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	723 753	36 725	687 028				
Laenukohustused kokku	1 124 277	437 249	687 028				

Swedbanki laenu tagatiseks on sõlmitud hüpoteegid.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	3 720	2 412
Võlad töövõtjatele	2 345	2 515
Maksuvõlad	3 919	4 801
Muud võlad	67 284	49 294
Intressivõlad	66 551	46 526
Muud viitvõlad	733	2 768
Kokku võlad ja ettemaksed	77 268	59 022

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasu	2 130	2 115
Puhkusereserv	215	400
Kokku võlad töövõtjatele	2 345	2 515

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	684 225	561 987
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	181 882	149 389
Kokku tingimuslikud kohustused	866 107	711 376

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	3 000	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Osakapitali on suurendatud omaniku poolse täiendava sissemaksega

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	179 645	259 309
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	179 645	259 309
Kokku müügitulu	179 645	259 309
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	140 911	198 760
Teenuste edasimüük	38 734	60 549
Kokku müügitulu	179 645	259 309

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	114 753	654 949
Muud	893	5 401
Kokku muud äritulud	115 646	660 350

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	7 572	12 669
Energia	28 795	41 104
Elektrienergia	17 403	28 661
Kütus	11 392	12 443
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	36 367	53 773

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	2 684	5 253
Koolituskulud	0	108
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 088	2 305
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	6 855
Remondikulud	3 621	18 370
Kindlustus	1 112	1 902
Kinnisvara arendus	8 600	0
Muud	1 316	1 753
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 421	36 546

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	26 818	26 499
Sotsiaalmaksud	9 226	9 115
Kokku tööjõukulud	36 044	35 614
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	596	204
Intressitulu hoiustelt	551	0
Muud intressitulud	45	0
Intressikulud	-49 109	-93 505
Intressikulu laenudelt	-49 109	-93 505
Kokku finantstulud ja -kulud	-48 513	-93 301

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	467 076	0	447 050
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 356	0	3 093	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	1 280	0	0

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	93 165	0	73 224

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	16 291	0

Arvestatu tasudes on tegemist töötasudega töölepingu alusel.

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

Peale bilansipäeva ja bilansi valmimise vahel olulisi sündmusi, mis mõjutaksid bilanssi, ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Estate Partner OÜ (registrikood: 11729106) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDU TALI	Juhatuse liige	10.05.2012
MARIANN SILDAM	Juhatuse liige	10.05.2012
ROMMI ROOSIMAA	Juhatuse liige	10.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estate Partner OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Estate Partner OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Estate Partner OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Filonenko

Vandeauditori number 168

HLB Expertus KLF OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 241

Narva mnt.7a Tallinn

10.05.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Estate Partner OÜ (registrikood: 11729106) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE FILONENKO	Vandeaudiitor	10.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	711 120
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 987
Kokku	866 107
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	44
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	866 063
Kokku	866 107

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	179645	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Baltronic Group OÜ	11164070	Veerenni 52, Tallinn, Harju maakond, Eesti	3000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6996760
Faks	+372 6996799
Mobiiltelefon	+372 5034256
E-posti aadress	info@estatepartner.ee