

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 11276751

**tänavanimi, maja ja korteri number:** Tartu mnt 16

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10117

**telefon:** +372 6060077

**faks:** +372 6103901

**e-posti aadress:** alis.moll@eri.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                      | 11 |
| Lisa 4 Nõuded ostjate vastu                      | 11 |
| Lisa 5 Muud nõuded                               | 11 |
| Lisa 6 Ettemaksed                                | 12 |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud                  | 12 |
| Lisa 8 Kasutusrent                               | 12 |
| Lisa 9 Materiaalne põhivara                      | 13 |
| Lisa 10 Laenukohustused                          | 14 |
| Lisa 11 Võlad ja ettemaksed                      | 15 |
| Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 15 |
| Lisa 13 Muud võlad                               | 15 |
| Lisa 14 Osakapital                               | 15 |
| Lisa 15 Müügitulu                                | 16 |
| Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 16 |
| Lisa 17 Üldhalduskulud                           | 16 |
| Lisa 18 Tööjõukulud                              | 16 |
| Lisa 19 Muud äritulud                            | 17 |
| Lisa 20 Muud ärikulud                            | 17 |
| Lisa 21 Finantstulud ja -kulud                   | 17 |
| Lisa 22 Seotud osapooled                         | 17 |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte peamiseks tegevuseks on ettevõttele kuuluva kinnisvara haldus ja rendile andmine.

Aruandeperioodil investeringuid ei tehtud.

### Peamised finantsnäitajad ja suhtarvud:

| Näitaja                              | 2011   | 2010   | Valem                                                                                                        |
|--------------------------------------|--------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Müügitulu                            | 71 770 | 70 544 |                                                                                                              |
| Puhaskasum                           | 36 262 | 26 618 |                                                                                                              |
| Käibe kasv (%)                       | 1,7    | -8,7   | $(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$    |
| Kasumikasv (%)                       | 36,2   | 93,4   | $(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$ |
| Brutokasumi määr (%)                 | 85,7   | 82,3   | $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$                                                                 |
| Puhasrentaablus (%)                  | 50,5   | 37,7   | $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$                                                                 |
| Rahakäibe määr (%)                   | 81,9   | 81,2   | $\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{müügitulu} * 100$                                               |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,0    | 0,1    | $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$                                                          |
| Äritegevuse rahakäibe suhtarv        | 1,4    | 1,1    | $\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{lühiajalised kohustused}$                                       |
| ROA                                  | 4,5    | 3,3    | $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$                                                               |
| ROE                                  | 53,9   | 85,7   | $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$                                                          |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011     | 31.12.2010     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 1              | 470            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 494          | 2 087          | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>1 495</b>   | <b>2 557</b>   |         |
| Põhivara                                     |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 797 258        | 797 258        | 7       |
| Materiaalne põhivara                         | 73             | 1 248          | 9       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>797 331</b> | <b>798 506</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>798 826</b> | <b>801 063</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 34 703         | 35 357         | 10      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 6 298          | 7 399          | 11      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>41 001</b>  | <b>42 756</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 690 493        | 727 237        | 10      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>690 493</b> | <b>727 237</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>731 494</b> | <b>769 993</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 835          | 3 835          | 14      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 383            | 383            |         |
| Muud reservid                                | 76 694         | 76 694         |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -49 842        | -76 460        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 36 262         | 26 618         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>67 332</b>  | <b>31 070</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>798 826</b> | <b>801 063</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2011          | 2010          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 71 770        | 70 544        | 15      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -10 300       | -12 558       | 16      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>61 470</b> | <b>57 986</b> |         |
| Üldhalduskulud                              | -3 310        | -14 859       | 17      |
| Muud äritulud                               | 0             | 4 602         | 19      |
| Muud ärikulud                               | -59           | -270          | 20      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>58 101</b> | <b>47 459</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -21 839       | -20 841       | 21      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>36 262</b> | <b>26 618</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>36 262</b> | <b>26 618</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                    | 2011           | 2010           | Lisa nr |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                      |                |                |         |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest | 87 351         | 86 335         |         |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest   | -15 428        | -23 821        |         |
| Väljamaksed töötajatele                            | 0              | -159           |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                         | -15            | -123           |         |
| Muud rahavood äritegevusest                        | -13 139        | -15 157        |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                | <b>58 769</b>  | <b>47 075</b>  |         |
|                                                    |                |                |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>           |                |                |         |
| Saadud laenud                                      | 41 460         | 16 397         | 10      |
| Saadud laenude tagasimaksed                        | -78 859        | -46 526        | 10      |
| Makstud intressid                                  | -21 839        | -20 841        | 21      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>     | <b>-59 238</b> | <b>-50 970</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                              | <b>-469</b>    | <b>-3 895</b>  |         |
|                                                    |                |                |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>  | 470            | 4 365          | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>           | <b>-469</b>    | <b>-3 895</b>  |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>    | 1              | 470            | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                            |                             |                              |               |                             | Kokku   |
|--------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|-----------------------------|---------|
|                                            | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Muud reservid | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |         |
| <b>31.12.2009</b>                          | 3 835                       | 383                          | 0             | -76 460                     | -72 242 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                |                             |                              |               | 26 618                      | 26 618  |
| Muutused muudest omanike<br>sissemaksetest |                             |                              | 76 694        |                             | 76 694  |
| <b>31.12.2010</b>                          | 3 835                       | 383                          | 76 694        | -49 842                     | 31 070  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                |                             |                              |               | 36 262                      | 36 262  |
| <b>31.12.2011</b>                          | 3 835                       | 383                          | 76 694        | -13 580                     | 67 332  |

Eesmärgiga viia ettevõtte omakapital vastavusse äriseadustiku § 136 konverteeriti 01.07.2010 vastu võetud osanike otsusega omanike poolt antud pikaajalised laenud summas 1,2 MEEK (76 694 eurot) muuks reservkapitaliks.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Kasumiaruanne on esitatud skeem 2 alusel ja rahakäibe aruanne otsesel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

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.

#### Raha

Bilansis raha kirjel ja rahakäibe aruandes kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediite kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksed eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivetele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maad, hooned), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvara-investeering 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, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit või eksperdi poolt määratud turuhinda. Kuna ettevõtte omab kinnisvarahindamise kompetentsi, kasutatakse eksperdina ettevõtte enda töötajaid. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse muude äritulude või -kulude real. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.



**Materiaalne ja immateriaalne põhivara**

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

**Põhivara arvelevõtmise alampiir 200****Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Muu inventar        | 3              |

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eraldiseisvatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetavale väärtusele.

**Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Juhul kui rendileandja on arvel välja toonud intresside suuruse, kajastatakse kasutusrent kahe reana: rendikulu ja intressikuluna.

Ettevõtte ku rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt kinnisvarainvesteeringute ja põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortisatsioonipõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks

võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Maksustamine

Töötasult arvestatud maksud kajastatakse tekkepõhiselt maksuvõlgadena sõltumata sellest, kas töötasu on aruande seisuga välja makstud või mitte, ehk kas maksu tasumise kohustus on kindel või mitte.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

### Seotud osapooled

Aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

- 1) emaettevõtet ja teisi omanikke;
- 2) teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- 3) ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 4) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta ettevõtte juhtkonna poolt ettevõtte nimel kolmandatelt isikutelt ostetud teenuseid ja kaupasid.

### Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kuni järgnevalt kirjeldatud tulu tekkimise hetkeni kajastatakse kliendilt laekunud raha ostjate poolt tehtud ettemaksetena.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse perioodiliselt kasumiaruandes real „Müügitulu“. Rentnikele vahendatavad kommunaalteenuseid kajastatakse kasumiaruandes samas summas nii tulu kui kuluna.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressitulu laekumine on ebakindel.

### Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud kasumiaruandes nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse kasumiaruandes nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetset mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutab suuruse 1/10 osakapitalist lõpetatakse puhaskasumist eraldiste moodustamine. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|-------------------|------------|------------|
| Arvelduskontod    | 1          | 470        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>1</b>   | <b>470</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2011   | 31.12.2010   | Lisa nr |
|------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 1 273        | 1 839        | 4       |
| Ostjatelt laekumata arved          | 1 273        | 4 182        |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved     | 0            | -2 343       |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 0            | 121          | 12      |
| Muud nõuded                        | 160          | 57           | 5       |
| Viitlaekumised                     | 160          | 57           |         |
| Ettemaksed                         | 61           | 70           | 6       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 494</b> | <b>2 087</b> |         |

### Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

|                                                       | 31.12.2011   | 31.12.2010    | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------|
| Ostjatelt laekumata arved                             | 1 273        | 4 182         |         |
| Ostjatelt laekumata arved                             | 885          | 3 392         |         |
| Konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt laekumata arved    | 388          | 790           | 22      |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved                        | 0            | -2 343        |         |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>                     | <b>1 273</b> | <b>1 839</b>  |         |
|                                                       |              |               |         |
|                                                       | 2011         | 2010          | Lisa nr |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved                        |              |               |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses       | -2 343       | -2 343        |         |
| Lootusetuks tunnistatud nõuded                        | 2 343        | 0             |         |
| <b>Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks</b> | <b>0</b>     | <b>-2 343</b> |         |

### Lisa 5 Muud nõuded (eurodes)

|                          | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|--------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                          |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Viitlaekumised           | 160        | 160                               | 0                   | 0           | 22      |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>160</b> | <b>160</b>                        | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |
|                          |            |                                   |                     |             |         |
|                          | 31.12.2010 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|                          |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Viitlaekumised           | 57         | 57                                | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>57</b>  | <b>57</b>                         | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

## Lisa 6 Ettemaksed

(eurodes)

|                            | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                            |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Tulevaste perioodide kulud | 61         | 61                                | 0                   | 0           |
| Kokku ettemaksed           | 61         | 61                                | 0                   | 0           |

  

|                            | 31.12.2010 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                            |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Tulevaste perioodide kulud | 70         | 70                                | 0                   | 0           |
| Kokku ettemaksed           | 70         | 70                                | 0                   | 0           |

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| 31.12.2009              | 797 258 |
| 31.12.2010              | 797 258 |
| 31.12.2011              | 797 258 |

|                                                 | 2011   | 2010   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 60 720 | 59 648 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 4 556  | 12 792 |

## Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2011           | 2010           | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 60 720         | 59 648         | 15      |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |                |                |         |
|                                                                         | 31.12.2011     | 31.12.2010     | Lisa nr |
| 12 kuu jooksul                                                          | 41 598         | 52 780         |         |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 0              | 52 075         |         |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 797 258        | 797 258        | 7       |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>797 258</b> | <b>797 258</b> |         |

## Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                                | Kokku  |
|---------------------|--------------------------------|--------|
|                     | Muu<br>materiaalne<br>põhivara |        |
| <b>31.12.2009</b>   |                                |        |
| Soetusmaksumus      | 6 644                          | 6 644  |
| Akumuleeritud kulum | -3 516                         | -3 516 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 3 128                          | 3 128  |
|                     |                                |        |
| Amortisatsioonikulu | -1 880                         | -1 880 |
|                     |                                |        |
| <b>31.12.2010</b>   |                                |        |
| Soetusmaksumus      | 6 644                          | 6 644  |
| Akumuleeritud kulum | -5 396                         | -5 396 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 248                          | 1 248  |
|                     |                                |        |
| Amortisatsioonikulu | -1 175                         | -1 175 |
|                     |                                |        |
| <b>31.12.2011</b>   |                                |        |
| Soetusmaksumus      | 1 189                          | 1 189  |
| Akumuleeritud kulum | -1 116                         | -1 116 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 73                             | 73     |

## Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

|                                               | 31.12.2011 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär     | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|-----------------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|------------------|-------------|-------------|---------|
|                                               |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                  |             |             |         |
| Pikaajalised laenud                           |            |                                  |                     |             |                  |             |             |         |
| Pangalaen                                     | 463 883    | 34 703                           | 158 577             | 270 603     | 3% + 6 kuu LIBOR | EUR         | 01.04.2022  |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>              | 463 883    | 34 703                           | 158 577             | 270 603     |                  |             |             |         |
| Muud laenukohustused                          |            |                                  |                     |             |                  |             |             |         |
| Konsolideerimisgrupi ettevõtelt saadud laenud | 180 698    | 0                                | 180 698             | 0           |                  |             |             | 22      |
| Muudelt seotud isikutelt saadud laenud        | 80 615     | 0                                | 80 615              | 0           |                  |             |             | 22      |
| <b>Muud laenukohustused kokku</b>             | 261 313    | 0                                | 261 313             | 0           |                  |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>                  | 725 196    | 34 703                           | 419 890             | 270 603     |                  |             |             |         |

  

|                                               | 31.12.2010 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär     | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|-----------------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|------------------|-------------|-------------|---------|
|                                               |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                  |             |             |         |
| Lühiajalised laenud                           |            |                                  |                     |             |                  |             |             |         |
| Konsolideerimisgrupi ettevõtelt saadud laenud | 959        | 959                              |                     |             | 5%               | EEK         | 20.05.2011  | 22      |
| Muudelt seotud isikutelt saadud laenud        | 1 917      | 1 917                            |                     |             | 5%               | EEK         | 20.05.2011  | 22      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>              | 2 876      | 2 876                            |                     |             |                  |             |             |         |
| Pikaajalised laenud                           |            |                                  |                     |             |                  |             |             |         |
| Pangalaen                                     | 498 405    | 32 481                           | 149 547             | 316 377     | 3% + 6 kuu LIBOR | EUR         | 01.04.2022  |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>              | 498 405    | 32 481                           | 149 547             | 316 377     |                  |             |             |         |
| Muud laenukohustused                          |            |                                  |                     |             |                  |             |             |         |
| Konsolideerimisgrupi ettevõtelt saadud laenud | 180 698    | 0                                | 180 698             | 0           |                  |             |             | 22      |
| Muudelt seotud isikutelt saadud laenud        | 80 615     | 0                                | 80 615              | 0           |                  |             |             | 22      |
| <b>Muud laenukohustused kokku</b>             | 261 313    | 0                                | 261 313             | 0           |                  |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>                  | 762 594    | 35 357                           | 410 860             | 316 377     |                  |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                       | 31.12.2011     | 31.12.2010     |
| Ehitised                                              | 797 258        | 797 258        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>797 258</b> | <b>797 258</b> |

Objektile Puškini 10 M2 ja M9, Narva on seatud hüpoteek summas 12 milj eesti krooni (767 tuhat eurot) AS Citadele Banka Eesti filiaali kasuks.

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011   | 31.12.2010   | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 1 934        | 3 645        |         |
| Maksuvõlad                       | 1 039        | 1 140        | 12      |
| Muud võlad                       | 2 614        | 2 614        | 13      |
| Tagatisrahad                     | 2 614        | 2 614        |         |
| Saadud ettemaksed                | 711          | 0            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 298</b> | <b>7 399</b> |         |

## Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2011   | 31.12.2010 |              |
|-----------------------------------------------|--------------|------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0            | 0          | 53           |
| Käibemaks                                     | 1 039        | 0          | 1 087        |
| Ettemaksukonto jääk                           |              | 121        |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 039</b> | <b>121</b> | <b>1 140</b> |

## Lisa 13 Muud võlad

(eurodes)

|                         | 31.12.2010   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                         |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Tagatisrahad            | 2 614        | 2 614                             | 0                   | 0           |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>2 614</b> | <b>2 614</b>                      | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

  

|                         | 31.12.2011   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                         |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Tagatisrahad            | 2 614        | 2 614                             | 0                   | 0           |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>2 614</b> | <b>2 614</b>                      | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

## Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

|                          | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|--------------------------|------------|------------|
| Osakapital               | 3 835      | 3 835      |
| Osade arv (tk)           | 2          | 2          |
| Osade nimiväärtused:     |            |            |
| 40 000 EEK ja 20 000 EEK |            |            |

## Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2011          | 2010          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |         |
| Eesti                                       | 71 770        | 70 544        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>71 770</b> | <b>70 544</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>71 770</b> | <b>70 544</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |         |
| Üüritulu                                    | 60 720        | 59 648        | 8       |
| Vahendatud teenused                         | 11 050        | 10 896        |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>71 770</b> | <b>70 544</b> |         |

## Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2011          | 2010          | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                       | 9 089         | 10 492        |         |
| Alltöövõtutööd                                         | 0             | 150           |         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud                          | 36            | 36            |         |
| Amortisatsioonikulu                                    | 1 175         | 1 880         | 9       |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>10 300</b> | <b>12 558</b> |         |

## Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                               | 2011         | 2010          |
|-------------------------------|--------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud       | 3 119        | 14 551        |
| Riiklikud ja kohalikud maksud | 15           | 125           |
| Muud                          | 176          | 183           |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>   | <b>3 310</b> | <b>14 859</b> |

## Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel puuduvad töötajad.



## Lisa 19 Muud äritulud

(eurodes)

|                                   | 2011     | 2010         |
|-----------------------------------|----------|--------------|
| Tulusse kantud aegunud kohusutsed | 0        | 4 602        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>        | <b>0</b> | <b>4 602</b> |

## Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                | 2011      | 2010       |
|--------------------------------|-----------|------------|
| Kahjum valuutakursi muutustest | 0         | 64         |
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 59        | 206        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>59</b> | <b>270</b> |

## Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                     | 2011           | 2010           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Intressikulud                       | -21 839        | -20 841        |
| Intressikulu laenuvõetelt           | -21 839        | -20 841        |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>-21 839</b> | <b>-20 841</b> |

## Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Realia Group OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik  |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2011 |            | 31.12.2010 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 0          | 180 698    | 0          | 182 615    |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 548        | 0          | 790        | 0          |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 80 615     | 0          | 81 574     |

|                                                          | 2011   | 2010   |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                          | Müügid | Müügid |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 8 898  | 8 058  |

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2012

**ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ (registrikood: 11276751) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ALIS MÖLL          | Juhatuse liige     | 15.11.2014           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -49 842        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 36 262         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-13 580</b> |
| Katmine                                      |                |
| Teiste reservide suurendamine (vähendamine)  | 13 580         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>13 580</b>  |

kahjumi katta reservi suurendamisega

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 71770           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi        | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                 | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|
| Osaühing REALIA GROUP | 11608791                                  | Tartu mnt 16,<br>Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 40000 EEK                    |
| Ken Koort             | 38005020319                               | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti                  | 20000 EEK                    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| Telefon         | +372 6060077     |
| Faks            | +372 6103901     |
| E-posti aadress | alis.moll@eri.ee |