

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Merona Kinnisvara

registrikood: 10924685

tänav, maja, korter: Kentmanni 18-44

linn: Tallinn

vald: Harjumaa

postisihtnumber: 10116

maakond: Harju maakond

telefon: +34 639 260752

e-posti aadress: sergey@sanartrade.com

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Muud nõuded	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 11 Seotud osapooled	16
Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva	16

Tegevusaruanne

Merona Kinnisvara OÜ on asutatud 2003. aasta märtsis. Merona Kinnisvara OÜ põhitegevusala 2006. aastal oli tehingud edasimüügi eesmärgil ostetud aktsiatega Saksa ja Hispaania börsidel. 2007. a. nagu ka 2006. a. firma investeeris väärtpaberitesse, fondidesse ja aktsiatesse kasumi saamise eesmärgil Eestis.

2009. aastal soetati 43,42% osalus sidusettevõttes NGT Holding LLC ning seega pikaajaline investseering kajastatakse tütarettevõtjana. Juhatuse plaanis areneda sidusettevõtja tegevus dividendi saamise eesmärgiks. 2010. aastal pikaajalise finantsinvesteeringu osalus ei muutunud.

Merona Kinnisvara osahing teostas muid pikajalisi investeeringuid Hispaanias. Pikaajalised projektid Hispaanias finantseeritakse erinevate äriühingute poolt ja pangalaenuudega. Merona Kinnisvara OÜ tegevus on tihedalt seotud finantseerimistegevusega.

2010. aasta veebruaris soetas Merona Kinnisvara OÜ 100% osalus ettevõttes Lumberg Grupp OÜ ja seisuga 28.02.2010 toimus ettevõtete ühinemine, mille tulemusena Lumberg Grupp OÜ jätkab oma majandustegevuse Merona Kinnisvara OÜ nimi all.

Alltoodud tabelis on näidatud peamised finantssuhtarve ning nende arvutamise meetodikat:

	2010	2009
Bilanssimah	442 157 755	440 582 004
Puhaskasum	9 338 456	6 276 173
Kasumi kasv	48,8%	103,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	0,36	0,59
ROA%	2,11%	1,42%
ROE%	6,61%	4,75%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2010 - \text{puhaskasum } 2009) / \text{puhaskasum } 2009 * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

2010. aastal ei olnud Merona Kinnisvara OÜ-s palgalisi töötajaid. 2010. aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ning muid soodustusi ei tehtud. Merona Kinnisvara OÜ juhatus oli kaheliikmeline.

Sergey Naumeyko

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

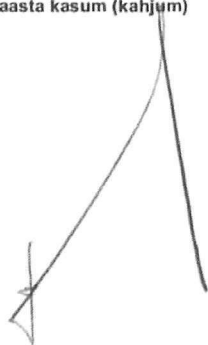
Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	13 696 639	21 152 139	2
Finantsinvesteeringud	28 901 930	34 341 812	3
Nõuded ja ettemaksed	13 709 562	25 518 458	6
Kokku käibevara	56 308 131	81 012 409	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	385 849 624	359 569 595	4
Kokku põhivara	385 849 624	359 569 595	
Kokku varad	442 157 755	440 582 004	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	146 772 560	132 661 526	7
Võlad ja ettemaksed	0	4 284 210	8
Kokku lühiajalised kohustused	146 772 560	136 945 736	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	145 054 935	171 591 568	7
Võlad ja ettemaksed	8 947 104	0	8
Kokku pikaajalised kohustused	154 002 039	171 591 568	
Kokku kohustused	300 774 599	308 537 304	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	132 000 700	125 724 527	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 338 456	6 276 173	
Kokku omakapital	141 383 156	132 044 700	
Kokku kohustused ja omakapital	442 157 755	440 582 004	

Kasumiaruanne
(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-476 002	-432 541	
Muud ärikulud	-2 000	-2 000	
Ärikasum (-kahjum)	-478 002	-434 541	
Finantstulud ja -kulud	9 816 458	6 710 714	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 338 456	6 276 173	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 338 456	6 276 173	



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

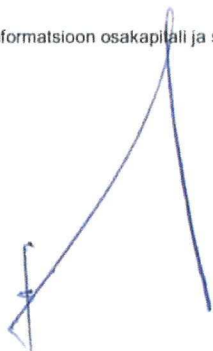
	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-478 002	-434 541	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	15 470	0	5
Kokku korrigeerimised	15 470	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	2 567	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 507	-2 239	
Kokku rahavood äritegevusest	-465 039	-434 213	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-42 000	0	5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-2 031 468	-26 837 657	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	8 306 502	9 281 872	3
Antud laenud	-34 338 028	-60 677 515	4
Antud laenude tagasimaksed	19 775 425	54 238 939	4
Laekunud intressid	4 941 352	2 249 115	11
Laekunud dividendid	28 981	929 147	11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 359 236	-20 816 099	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	24 064 471	66 233 349	7
Saadud laenude tagasimaksed	-27 725 775	-32 770 519	7
Makstud intressid	-679	-44 491	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 661 983	33 418 339	
Kokku rahavood	-7 486 258	12 168 027	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 152 139	8 912 505	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7 486 258	12 168 027	
Valuutakursside muutuste mõju	30 758	71 607	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 696 639	21 152 139	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2008	40 000	4 000	125 724 527	125 768 527
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	6 276 173	6 276 173
31.12.2009	40 000	4 000	132 000 700	132 044 700
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	9 338 456	9 338 456
31.12.2010	40 000	4 000	141 339 156	141 383 156

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 9.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Merona Kinnisvara OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Merona Kinnisvara OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna vastavalt Raamatupidamise seaduse § 29(1)2 äriühingu osad kuuluvad lepinguriigis registreeritud konsolideerivale üksusele, kes on asukohamaa seaduste kohaselt kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande. Emaettevõtja on Sanar Trade S.L., mis on registreeritud Hispaanias.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Raha ja raha ekvivalendid, muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

- (a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoiavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);
- (b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulusemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);
- (c) Õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi, kantakse väärtuse languse tunnuste esinemisel seni omakapitalis kajastatud negatiivne ümberhindluse reserv ümber kasumiaruandesse.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o. emaettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenuid), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised

finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitali-instrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetus-maksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütarettevõtetes, mida kajastatakse vastavalt soetusmaksumuse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtapabereid (aktsiaid, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtapabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeeringu algsest tema soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansilises väärtuses), ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel finantstuluna, kui Ettevõtte tekib õigus neile dividendidele, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle tütar- või sidusettevõtte soetamist Ettevõtte poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Nende tütar- ja sidusettevõtete puhul, mis vastavad müügiootele põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

ÄRIÜHENDUSED JA ÜHINEMINE

Uued tütar-ettevõtted äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil.

Juhul kui äriühenduses osalevad ettevõtted ühinevad üheks juriidiliseks isikuks (või kui aktsiate asemel omandatakse teise ettevõtte varad ja kohustused), hakkab omandav ettevõtte alates omandamise kuupäevast kajastama oma bilansis omandatud ettevõtte varasid, kohustusi, tingimuslikke kohustusi ja tekkinud firmaväärtust ning oma kasumiaruandes omandatud ettevõtte tulusid ja kulusid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Firmaväärtus

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud kontserni selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus konsolideeritud bilansis selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Negatiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud netovara õiglase väärtus ületab omandatud osaluse soetusmaksumust. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algsest 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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 õiglasel 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 kontsernil 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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Merona Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b) tütar- ja sidusettevõtjaid;
- c) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d) eespool loetletud isikute poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisainformatsioon

Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- keerulisemas majanduskeskkonnas võib ettevõttei tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laenu ennetähtaegselt tagasi kutsuda;
- langenud nõudluse/finantsturgude ebaliikviidsuse tõttu võib ettevõtte varade väärtus langeda.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	4 264 589	18 805 149
Tähtajalised hoised	9 432 050	2 346 990
Kokku raha	13 696 639	21 152 139

Tähtajaliste deposiitide puhul on tegemist lühiajaliste deposiitidega tähtajaga kuni 8.11.2011.a. Arvelduskonto ja tähtajalised deposiidid teenivad intressi vahemikus 0.05-0.85% aastas (2009: 0.06% aastas).

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	Muud	Kokku
31.12.2008	13 628 614	2 719 348	0	16 347 962
Soetamine	4 447 836	22 389 821	0	26 837 657
Müük müügihinnas või lunastamine	-7 215 235	-2 066 636	0	-9 281 871
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-749 621	653 983	0	-95 638
Muud	0	533 702	0	533 702
31.12.2009	10 111 594	24 230 218	0	34 341 812
Kajastatud õiglases väärtuses	10 111 594	24 230 218	0	34 341 812
Soetamine	1 831 633	0	199 835	2 031 468
Müük müügihinnas või lunastamine	-3 196 546	-5 268 550	0	-8 465 096
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	139 585	943 987	3 880	1 087 452
Muud	0	-93 706	0	-93 706
31.12.2010	8 886 266	19 811 949	203 715	28 901 930
Kajastatud õiglases väärtuses	8 886 266	19 811 949	203 715	28 901 930

Kõik lühiajalised finantsinvesteeringud on börsil noteeritud. Aktsiate ja osade veerus kajastatud investeeringud hoitakse Swedbank AS'is ning võlakirjade veerus kajastatud investeeringud hoitakse välismaa pangas Societe General.

2010. a sai ettevõtte investeeringult dividenditulu summas 28 981 krooni (2009: 929 147 krooni) ja intressitulu summas 1 327 113 krooni (2009: 1 402 955 krooni). Nii dividenditulu, intressitulu kui ka õiglase väärtuse muutus on kajastatud finantstuluna muudelt finantsinvesteeringutelt.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	3 553	3 553	5
Pikaajalised nõuded	385 846 071	359 566 042	6
Laenuõuded	64 177 993	59 318 159	6
Laenuõuded emaettevõttele	321 668 078	300 247 883	11
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	385 849 624	359 569 595	

Pikaajaliste laenude alusvaluutaks on euro, intressimäär on vahemikul 5,3-5,5% ning tagasimakse tähtaeg on 31.12.2015.a. Kõik pikaajalised laenuõuded on tagatiseta.

Täiendavalt informatsioon nõuete kohta seotud isikute vastu on toodud lisa 11.



Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:

Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
NGT-Holding LLC	Venemaa	Pikaajalised finantsinvesteeringud	87	87

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:

Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	31.12.2010
NGT-Holding LLC	3 553	3 553
Kokku:	3 553	3 553

Omandatud osalused:

Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
------------------------	------------------------	-----------------------	-------------------------------------

Tütarettevõtte aktsiad ei ole börsil noteeritud.

ÄRIÜHENDUS JA ÜHINEMINE

2010. aasta veebruaris soetas sõltumatult osapoolelt Merona Kinnisvara OÜ 100%-lise osa tütarettevõttes Lumberg Grupp OÜ, mis on registreeritud Eestis, makstes osa eest 42 000 krooni. Soetamisel tekkis negatiivne firmaväärtus summas 8 440 725 krooni, mis on kajastatud finantstuludena (lisa 10).

Peale osa soetamist toimus Merona Kinnisvara OÜ ja Lumberg Grupp OÜ ühinemine, kus Merona Kinnisvara OÜ on ühendav ühing ja Lumberg Grupp OÜ on ühendatav ühing. Ühinemisega Lumberg Grupp OÜ lõpetas oma tegevuse, osaühing kustutati äriregistrist 6.07.2010.a.

Ühinemisel saadud raha ja rahaekvivalendid summas 15 470 krooni on kajastatud rahavoogudes kirjel "Muud korrigeerimised".

Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	399 554 370	13 708 299	385 846 071	0
Intressinõuded	1 263	1 263	0	0
Kokku muud nõuded	399 555 633	13 709 562	385 846 071	0

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	384 991 767	25 425 725	0	359 566 042
Intressinõuded	92 733	92 733	0	0
Kokku muud nõuded	385 084 500	25 518 458	0	359 566 042

Täiendav informatsioon pikaajaliste laenunõuete kohta on toodud lisas 4.

Seisuga 31.12.2010 lühiajalised nõuded koosnevad:

- laenunõudest seotud osapoolte vastu summas 13 708 299 krooni;
- panga intressinõudest summas 1 263 krooni.

Seisuga 31.12.2009 lühiajalised nõuded koosnevad:

- laenunõudest seotud osapoolte vastu summas 17 602 425 krooni ja muud laenunõudest summas 7 823 300 krooni;
- intressinõudest 11 887 krooni panga vastu ning muu intressinõudest 80 846 krooni.

Lühiajaliste laenude intressimäär on 12%. Lühiajalised laenud on tagatiseta. Kõik laenunõuded on fikseeritud eurodes. Lühiajalised laenud maksti tagasi 2011. aasta veebruaris.

Täiendavalt informatsioon nõuete kohta seotud osapoolte vastu on toodud lisas 11.

Lisa 7 Laenukohustused (kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud lühiajalised laenud	146 772 560	146 772 560	0	0
Lühiajalised laenud kokku	146 772 560	146 772 560	0	0
Pikaajalised laenud				
Laenukohustused seotud osapoolte ees	145 054 935	0	0	145 054 935
Pikaajalised laenud kokku	145 054 935	0	0	145 054 935
Laenukohustused kokku	291 827 495	146 772 560	0	145 054 935

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud lühiajalised laenud	132 661 526	132 661 526	0	0
Lühiajalised laenud kokku	132 661 526	132 661 526	0	0
Pikaajalised laenud				
Muud pikaajalised laenud	171 591 568	0	0	171 591 568
Pikaajalised laenud kokku	171 591 568	0	0	171 591 568
Laenukohustused kokku	304 253 094	132 661 526	0	171 591 568

Seisuga 31.12.2010 (31.12.2009) muude lühiajaliste laenukohustuste kirjel on kajastatud tagatiseta laenud, intressimääraga 0% ning tagasiamske tähtajaga 31.12.2011. Alates 2011 aasta maikuust laenu tagasimakse tähtaeg on pikendatud kuni 31.12.2016 ja laenu klassifitseeriti ümber pikaajaliseks.

Seisuga 31.12.2010 muude pikaajaliste laenukohustuste kirjel on kajastatud tagatiseta laenukohustused, mille intressimäär on 3% ning tagasimakse tähtaeg on 2016.a. Kõik laenukohustused on fikseeritud eurodes.

Täiendavalt informatsioon kohustuste kohta seotud osapoolte ees on toodud lisas 11.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	0	951
Intressivõlad	8 947 104	4 281 703
Võlad tütarettevõtja osade ees	0	1 556
Kokku võlad ja ettemaksed	8 947 104	4 284 210

Seisuga 31.12.2010 intressivõlade kirjel on kajastatud pikaajalised intressikohustused seotud osapoolte ees. Seisuga 31.12.2009 intressivõlade kirjel on kajastatud lühiajalised intressivõlad sõltumatu osapoolte ees. Lisainformatsioon kohustuste kohta seotud osapoolte ees on toodud lisas 11.

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		

Seisuga 31.12.2010 (31.12.2009) osa nimiväärtus on 40 000 krooni.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010. a moodustab 141 339 156 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 29 681 223 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 111 657 933 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõiblikku kasumit seisuga 31.12.2010. a.

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	8 440 725	0	5
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	928 858	-95 638	3
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	1 035 774	653 983	3
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-106 916	-749 621	3
Intressitulud	4 756 176	6 186 401	
Intressitulu hoiustelt	113 785	282 057	
Intressitulu võlakirjadelt	1 327 113	1 402 955	
Intressitulu laenudelt	3 315 278	4 501 389	
Intressikulud	-5 079 307	-44 491	
Intressikulu laenudelt	-5 079 307	-44 491	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	741 025	-264 705	
Dividenditulu lühiajalistelt väärtapaberitelt	28 981	929 147	3
Kokku finantstulud ja -kulud	9 816 458	6 710 714	

Lisa 11 Seotud osapooled (kroonides)

Aruandekohustustlase emaeetevõtja nimetus

Sanar Trade S.L.

Riik, kus aruandekohustustlase emaeetevõtja on registreeritud

Hispaania

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaetevõtja	321 668 078	0	300 247 883	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 708 299	0	17 602 425	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	154 002 039	0	0

Seisuga 31.12.2010 kohustused seotud osapoolte ees koosnevad laenukohustustest summas 145 054 935 krooni ja intressikohustustest summas 8 947 104 krooni. Seisuga 31.12.2009 kohustused seotud osapoolte ees puuduvad. Täiendav informatsioon kohustuste kohta on toodud lisades 7 ja 8.

Seisuga 31.12.2010 (31.12.2009) nõuded seotud osapoolte vastu koosnevad laenu nõudest summas 335 376 377 krooni (317 850 308 krooni). Täiendav informatsioon nõuete kohta seotud osapoolte vastu on toodud lisas 4.

Lisaks eelpool kirjeldatud tehingutele on ettevõtte 2010.a andnud emaeetevõtjale laenu summas 21 654 894 krooni (2009: 5 499 780 krooni) ning saanud tagasi emaeetevõtjalt laenu summas 234 699 krooni (2009: 19 026 266 krooni). Laenu on tagatiseta ja täiendavalt informatsioon nõuete kohta on toodud lisas 4.

Seotud osapooltelt saadud laenudele 2010.a on arvestatud intress summas 4 690 318 krooni (2009: 0 krooni), mis on kajastatud finantskuludena.

Seotud osapooltele antud laenudele teenis ettevõtte 2010.a intressitulu 3 315 277 krooni (2009: 4 501 389 krooni).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2009.a moodustatud allahindluseid. 2010. aastal arvestati emaeetevõtjale antud laenudele intressid summas 16 971 267 krooni (2009: 0 krooni). Intressinõue tunnistati ebatõenäoliselt laekuvaks seoses emaeetevõtja majandusaastal saadud kahjumiga.

Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on Merona Kinnisvara OÜ arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurs.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Merona Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Merona Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie vastupidisele auditiarvamusele.

Vastupidise arvamuse alus

Seisuga 31.12.2010 sisaldab bilansikirje „Pikaajalised finantsinvesteeringud“ emattevõtjale antud tagatiseta laenu summas 322 mln. krooni ja juriidilisele isikule antud tagatiseta laenu summas 64 mln. krooni. Kõnealuste nõuetega seotud olulised asjaolud on avalikustatud aastaaruande lisas 4 *Pikaajalised finantsinvesteeringud*. Laenusaaajate finantsnäitajad viitavad meie hinnangul võimalikele raskustele oma finantskohustuste täitmisel. Auditi käigus ei saanud me ka täiendavat tõendusmaterjali omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et nimetatud laenunõudeid saab laekuvateks hinnata. Meie arvates tuleb eeltoodu valguses nimetatud nõudeid summas 386 mln. krooni allahinnata suurendades allahindluse summa võrra ebatõenäoliselt laekuvate nõuete eraldist. Nõuete võimalikud allahindlused avaldavad mõju äriühingu pikaajaliste nõuete, omakapitali seisuga 31.12.2010 ja lõppenud majandusaasta finantstulemusele.

Vastupidine arvamus

Meie arvates, tingituna lõigus „Vastupidise arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu, ei kajasta kaasatud raamatupidamise aastaaruanne õiglaselt OÜ Merona Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Ene Makus

Vandeaudiitori number 258

EM Audiitorteenused OÜ, audiitorettevõtja tegevusloa number 66

Tallinn, 29.06.2011

Aruande elektroonilised kinnitused

Osaühing Merona Kinnisvara (registrikood: 10924685) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Anastassia Haitina	Sisestaja	30.06.2011
Resolutsioon:	Kinnitan	

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	132 000 700
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 338 456
Kokku	141 339 156
Kasumi jaotamist ei toimu.	

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sanar Trade S.L.		Gerona, Hispaania	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sergey@sanartrade.com
E-posti aadress	snikolajeva@sanartrade.com