

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Evelekt Kinnisvara OÜ

registrikood: 11304476

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 536B

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10916

telefon: +372 6390639

e-posti aadress: jyri@evelekt.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	13
Lisa 6 Kasutusrent	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Tööjõukulud	16
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 14 Tulumaks	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	17

Tegevusaruanne

OÜ Evelekt Kinnisvara (edaspidi ka „ettevõte”) asutati 2. oktoobril 2006. aastal ning alustas oma majanduslikku tegevust 04. oktoobril 2006. aastal.

OÜ Evelekt Kinnisvara peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud. Oktoobris 2006 soetas ettevõtte 3 kinnistut renditulu teenimise eesmärgil. Soetatud kinnistutest kahel olid lao- ja büroohoone ning kolmandale alustas Evelekt Kinnisvara lao- ja büroohoone ehitamist 2006. aastal. Hoone ehitamine jõudis lõpule ja hoonele väljastati kasutusluba aastal 2008.

Kokku on ettevõtte investeerinud põhivarasse 85 miljonit krooni. Kinnistute ostu ja ehitust on finantseeritud omakapitali, pangalaenude ja muude pikaajaliste laenude abil.

OÜ Evelekt Kinnisvara ei anna tööd ühelegi töötajale.

Ettevõtte juhatuses on üks liige ning juhatuse liikmele tasu ei maksta.

Rohkem investeeringuid ja arendustegevusi ettevõttel lähema 3 aasta jooksul plaanis ei ole. Järgmistel majandusaastatel plaanib ettevõtte teenindada võetud laenusid kinnistute rentimisest saadavate rahavoogude arvel.

OÜ Evelekt Kinnisvara majandustegevust iseloomustavad peamised suhtarvud on järgmised:

	2010	2009
Müügitulu (tuh krooni)	7 594	8 100
Tulu kasv	-6%	-11%
Ärikasumi määr %	55%	64%
Puhaskasum (tuh krooni)	2 156	2 110
Kasumi kasv	2%	-13%
Puhasrentaablus	28,4%	26,0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,01	0,17
ROA	2,72%	2,54%
ROE	30,20%	42,37%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

1. Käibe kasv (%) = $(\text{äritulu } 2010 - \text{äritulu } 2009) / \text{äritulu } 2009 * 100$
2. Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2010 - \text{puhaskasum } 2009) / \text{puhaskasum } 2009 * 100$
3. Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{äritulu} * 100$
4. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/ lühiajalised kohustused
5. ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
6. ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Juhatuse liige

Jüri Zoova

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Evelekt Kinnisvara juhataja on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2010 ja aastaaruande koostamispäeva 27.06.2011 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhataja hinnangul on OÜ Evelekt Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhataja kinnitab 2010.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 27. juuni 2011.a

Juhataja
Jüri Zoova

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 885	2 816	
Nõuded ja ettemaksed	36 202	1 141 657	2
Kokku käibevara	38 087	1 144 473	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	79 113 983	81 830 651	4
Materiaalne põhivara	31 796	51 884	5
Kokku põhivara	79 145 779	81 882 535	
Kokku varad	79 183 866	83 027 008	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 392 147	4 337 541	7
Võlad ja ettemaksed	811 587	2 472 729	8
Kokku lühiajalised kohustused	5 203 734	6 810 270	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	66 844 821	71 237 274	7
Kokku pikaajalised kohustused	66 844 821	71 237 274	
Kokku kohustused	72 048 555	78 047 544	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	395 000	395 000	10
Kohustuslik reservkapital	39 500	39 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 544 964	2 435 399	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 155 847	2 109 565	
Kokku omakapital	7 135 311	4 979 464	
Kokku kohustused ja omakapital	79 183 866	83 027 008	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	7 594 290	8 100 060	11
Mitmesugused tegevuskulud	-675 875	-170 821	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 736 756	-2 736 756	
Muud ärikulud	-15 469	-14 708	
Ärikasum (-kahjum)	4 166 190	5 177 775	
Finantstulud ja -kulud	-2 010 343	-3 068 210	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 155 847	2 109 565	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 155 847	2 109 565	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 166 190	5 177 775	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 736 756	2 736 756	4,5
Kokku korrigeerimised	2 736 756	2 736 756	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 169 918	-1 112 910	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-66 795	-528 388	
Makstud intressid	-1 329 318	-2 467 378	
Kokku rahavood äritegevusest	4 336 915	3 805 855	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	1	3	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	3	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-4 337 847	-3 805 524	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 337 847	-3 805 524	
Kokku rahavood	-931	334	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 816	2 482	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-931	334	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 885	2 816	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	395 000	3 009	2 471 890	2 869 899
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	2 109 565	2 109 565
Muutused reservides	0	36 491	-36 491	0
31.12.2009	395 000	39 500	4 544 964	4 979 464
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	2 155 847	2 155 847
31.12.2010	395 000	39 500	6 700 811	7 135 311

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise 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 laenu intressid ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 33 aastat

Maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muu inventar 3-5 aastat

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu inventar	5

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule 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. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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 (kuni 31.

detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77 ning kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	36 202	1 141 657
Kokku Nõuded ja ettemaksed	36 202	1 141 657

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	122 713	125 175
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	122 713	125 175

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	6 000 000	81 581 916	87 581 916
Akumuleeritud kulum	0	-3 034 597	-3 034 597
Jääkmaksumus	6 000 000	78 547 319	84 547 319
Amortisatsioonikulu	0	-2 716 668	-2 716 668
31.12.2009			
Soetusmaksumus	6 000 000	81 581 916	87 581 916
Akumuleeritud kulum	0	-5 751 265	-5 751 265
Jääkmaksumus	6 000 000	75 830 651	81 830 651
Amortisatsioonikulu	0	-2 716 668	-2 716 668
31.12.2010			
Soetusmaksumus	6 000 000	81 581 916	87 581 916
Akumuleeritud kulum	0	-8 467 933	-8 467 933
Jääkmaksumus	6 000 000	73 113 983	79 113 983

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 495 290	7 980 060
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-412 291	-92 688

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara			
		Lõpetamata projektid	Ettemaksed	
31.12.2008				
Soetusmaksumus	100 430	0	0	100 430
Akumuleeritud kulum	-28 458	0	0	-28 458
Jääkmaksumus	71 972	0	0	71 972
Amortisatsioonikulu	-20 088	0	0	-20 088
31.12.2009				
Soetusmaksumus	100 430	0	0	100 430
Akumuleeritud kulum	-48 546	0	0	-48 546
Jääkmaksumus	51 884	0	0	51 884
Amortisatsioonikulu	-20 088	0	0	-20 088
31.12.2010				
Soetusmaksumus	100 430	0		100 430
Akumuleeritud kulum	-68 634	0		-68 634
Jääkmaksumus	31 796	0		31 796

Lisa 6 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2010	2009
Kasutusrenditulu	63 000	84 000

OÜ Evelekt Kinnisvara rendib välja kasutusrendi korras kasutusvalduslepingu alusel kasutatavat sõidukit tähtajatu rendilepingu alusel.

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	72 503	72 296
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	72 021	72 489
1-5 aasta jooksul	11 956	83 977

OÜ Evelekt Kinnisvara rendib kasutusrendi tingimustel välja kasutusvalduslepingute alusel kasutatavaid sõidukeid. Saadud renditulu on toodud välja müügitulu lisas 11.

OÜ Evelekt Kinnisvara on võtnud kasutusrendile sõiduauto.

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud füüsilistelt isikutelt	3 516 040	0	0	3 516 040	0%	EEK	2021
Pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt	13 613 960	0	0	13 613 960	5%	EEK	2021
Pikaajalised pangalaenud Danske Bank A/S Eesti filiaal	54 106 968	4 392 147	18 731 410	30 983 411	1,3% + 6 kuu Euribor	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	71 236 968	4 392 147	18 731 410	48 113 411			
Laenukohustused kokku	71 236 968	4 392 147	18 731 410	48 113 411			
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud füüsilistelt isikutelt	3 516 040	0	0	3 516 040	0%	EEK	2021
Pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt	13 613 960	0	0	13 613 960	5%	EEK	2021
Pikaajalised pangalaenud Danske Bank A/S Eesti filiaal	58 444 815	4 337 541	18 803 671	35 303 603	1,3% + 6 kuu Euribor	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	75 574 815	4 337 541	18 803 671	52 433 603			
Laenukohustused kokku	75 574 815	4 337 541	18 803 671	52 433 603			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Muud varad	Kokku
31.12.2010	79 113 983	79 113 983
31.12.2009	81 830 651	81 830 651

Sampo Panga laen on Eurodes ja kõik muud ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 9.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	647 156	711 489	
Maksuvõlad	122 713	125 175	3
Intressivõlad	41 718	1 636 065	
Kokku võlad ja ettemaksed	811 587	2 472 729	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

OÜ Evelekt Kinnisvara poolt saadud laenu (31. detsembri 2010 seisuga 54 106 968 krooni) tagatiseks on seatud ettevõtte bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kolmele kinnistule hüpoteegid kokku summas 92 000 000 krooni. Seatud hüpoteegid on samaaegselt ka ettevõtte omanikuga seotud ettevõtte kohustuste tagatiseks.

Juhtkonna hinnangul ei kaasne ettevõtte poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	395 000	395 000
Osade arv (tk)	2	1
Osade nimiväärtus		
Ühe osa nimiväärtus on 197 500 krooni.		

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 594 290	8 100 060
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	7 594 290	8 100 060
Kokku müügitulu	7 594 290	8 100 060
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda kinnisvara rendileandmine	7 495 290	7 980 060
Sõidukite kasutusrent	63 000	84 000
Tulud kommunaalteenuste müügist	36 000	36 000
Kokku müügitulu	7 594 290	8 100 060

OÜ Evelekt Kinnisvara rendib välja kasutusrendi korras kasutusvalduslepingu alusel kasutatavat sõidukit tähtajatu rendilepingu alusel.

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	1	3
Intressikulud	-2 010 344	-3 068 213
Intressikulu laenudelt	-2 010 344	-3 068 213
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 010 343	-3 068 210

Lisa 14 Tulumaks

(kroonides)

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. 2011. aastal on maksumäär 21/79 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 moodustas 6 700 811 krooni (31. detsember 2009 seisuga 4 544 964 krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 407 170 krooni (31. detsember 2009 seisuga 954 442 krooni).

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	3 516 040	0	3 516 040
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 202	13 613 960	1 141 657	15 212 967

	2010	2009
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 594 290	8 100 060

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

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2011 ühines Eesti Vabariik eurotsooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris Evelekt Kinnisvara OÜ alates 01.01.2011 oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011 ja järgnevate majandusaastate finantsaruanded koostatakse eurodes.

Aruande digitaalallkirjad

Evelekt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11304476) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI ZOOVA	Juhatuse liige	29.09.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Evelekt Kinnisvara OÜ osanikule

Olen auditeerinud Evelekt Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Mina ei ole auditeerinud raamatupidamisaruannet seisuga 31. detsember 2009 kuna enne seda kuupäeva puudus ettevõtte auditeerimise kohustus ning mind määrati ettevõtte audiitoriks pärast seda kuupäeva. Minu poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud minule saada piisavat kinnitust nimetatud kuupäeva bilansi saldode õigsuse kohta. Bilansis seisuga 31. detsember 2009 kajastatud saldod mõjutavad 31. detsembril 2010 lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

Märkusega arvamus

Minu arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Evelekt Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Astrit Viisma

Vandeaudiitori number 560

FIE Astrit Viisma

Audiitorettevõtja tegevusloa number 223

Kõlviku 11-9, 11913 Tallinn

30.09.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Evelekt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11304476) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ASTRIT VIISMA	Vandeaudiitor	30.09.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 544 964
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 155 847
Kokku	6 700 811
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 700 811
Kokku	6 700 811

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7531290	99.17%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5t) rentimine ja kasutusrent	77111	63000	0.83%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Terranet	10723892	Maldari talu,, Kaasiku küla, Martna vald, Lääne maakond, Eesti	197500 EEK
Marston OÜ	11926999	Oja tn 5, Saku alevik, Saku vald, Harju maakond, Eesti	197500 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6390639
Mobiiltelefon	+372 5035529
E-posti aadress	jyri@evelekt.ee