

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Kinnisvarainvest OÜ

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

registrikood: 10036424

tänav a nimi, maja number: Narva mnt 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6143322

faks: +372 6143323

e-posti aadress: andrei@alg.ee, eduard@alg.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Varud	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 9 Materiaalne põhivara	15
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Muud ärikulud	18
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23

KONSOLIDEERIMISGRUPPI TEGEVUSARUANNE

Äriühingu põhitegevusalaks on valdusfirma tegevus ja kinnisvaraarenduse projektide elluviimine. Selle ala üheks suunaks on suurte maaüksuste arendamine alates detailplaneeringu teostamisest ning kommunikatsiooni trasside rajamisest kuni valmis eluruumide pakkumiseni

2006. aastal asutas Kinnisvarainvest OÜ tütarettevõtte Leedus. Tütarettevõtte tegeleb samas valdkonnas, ehk kinnisvaraturul.

Kinnisvarainvest OÜ koostab konsolideerimisaruande. Grupile kuuluvad peale emaettevõtte

- Leedus asuv tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest (moodustati 2006.a., tütarettevõtte tegeleb samas valdkonnas, ehk kinnisvaraturul) ;
- Eestis registreeritud tütarettevõtte Artifex Ehitus OÜ (asutati 2011.a., tütarettevõtte osutab ehitusteenuseid) ;
- Ühisettevõtte Alternord OÜ, (osalus soetati 2011.a., ühisettevõtte tegeleb hulgikaubandusega) ;
- Ühisettevõtte Odav Raha OÜ (asutati 2011.a., ühisettevõtte ostab finantsteenuseid).

Aruandeaastal müüs Kinnisvarainvest OÜ 5 (2010: 2) korteriomandit, investeeris kinnisvara arendusse 55 tuh eurot ja äriühingute osaluste omandamiseks – 195 tuh eurot.

Kinnisvarainvesteeringute müügi kahjum oli 2011.a. 185 tuh eurot (2010: 115 tuh eurot kasum). Kontserni kahjumi põhjuseks on langenud kinnisvara turg, eriti Leedus.

2012.a. kavatseme jätkata oma tegevust.

Tulud, kulud ja kasum

2011. aastal oli emaettevõtte müügitulu 30 tuh eurot valdusfirmade tegevusest, mis oli elimineeritud kontserni aruandluses (2010.a. kontserni tulu oli 413 tuh eurot kütuse müügilt). Finantskulud moodustuvad 57 tuh eurot laenuintressidest (2010: 75 tuh eurot).

2011.a.. kontserni tulemuseks on 41 tuh (2010: 2,5 tuh) eurone kahjum.

Peamised finantssuhtarvud

	2011	2010
Müügitulu (tuh eurot)	0	413
Käibe kasv / kahanemine	-100%	37%
Puhaskasum/kahjum (tuh eurot)	-40	-2
Puhasrentaablus %	-	-7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,2	1,8

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010)/ müügitulu 2010 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2011 – puhaskasum 2010)/ puhaskasum 2010 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	54 120	38 730	2
Nõuded ja ettemaksed	673 435	691 754	3
Varud	1 196 205	1 514 527	7
Müügiootel põhivara	0	3 380	
Kokku käibevara	1 923 760	2 248 391	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	229 359	0	4
Nõuded ja ettemaksed	332 032	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 498 251	1 817 344	
Materiaalne põhivara	0	14 157	9
Kokku põhivara	2 059 642	1 831 501	
Kokku varad	3 983 402	4 079 892	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	442 115	224 144	10
Võlad ja ettemaksed	425 035	604 822	11
Kokku lühiajalised kohustused	867 150	828 966	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 116 700	3 210 704	10
Kokku pikaajalised kohustused	3 116 700	3 210 704	
Kokku kohustused	3 983 850	4 039 670	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 410	39 937	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 670	-2 527	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-448	40 222	
Kokku omakapital	-448	40 222	
Kokku kohustused ja omakapital	3 983 402	4 079 892	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	0	413 511	12
Muud äritulud	362 180	207 144	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 772	-400 043	14
Mitmesugused tegevuskulud	-102 827	-33 035	15
Tööjõukulud	-3 717	-1 831	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-27 129	-88 711	8,9
Muud ärikulud	-195 821	-24 081	17
Ärikasum (kahjum)	15 914	72 954	
Finantstulud ja -kulud	-56 584	-75 481	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-40 670	-2 527	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 670	-2 527	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-40 670	-2 527	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	15 914	72 954	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	23 491	88 711	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	187 972	-117 695	
Kokku korrigeerimised	211 463	-28 984	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 334 970	-109 134	
Varude muutus	314 886	-23 922	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-179 787	106 467	
Laekunud intressid	29	11	
Kokku rahavood äritegevusest	-972 465	17 392	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	354 497	299 410	
Antud laenud	-1 103 882	-66 198	
Antud laenude tagasimaksed	1 172 913	338 744	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	423 528	571 956	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 244 680	142 539	
Saadud laenude tagasimaksed	-7 604 710	-497 125	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-12 577	-175 155	
Makstud intressid	-63 066	-39 671	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	564 327	-569 412	
Kokku rahavood	15 390	19 936	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	38 730	18 794	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 390	19 936	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	54 120	38 730	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	39 937	42 749
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 527	-2 527
31.12.2010	2 556	256	37 410	40 222
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-40 670	-40 670
31.12.2011	2 556	256	-3 260	-448

Emaettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega € 1 278 iga.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ning tema tütarettevõtted (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhul, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtteks, ühisettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algelt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes

investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel) ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusel. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui kontsern on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid sidusettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele. Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

Ühise kontrolli all olevat ettevõtetted kajastatakse analoogselt sidusettevõtetega kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

Finantsvarad

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

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil Kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks) / väärtuspäeval (s.t päeval, mil Kontsern saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühi- ja pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtte ja Eestis asuvate tütaretevõtete arvestusvaluuta on euro (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroon). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid) [või muu kasutatud keskpanga kurss]. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenuid), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) [või muu kasutatud keskpanga kurss] 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 omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursi alusel.

Välismaiste tütaretevõtete finantsnäitajad

Välismaal asuvate tütaretevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber emaettevõtte esitlusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaettevõtte esitlusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakurse:

- (a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) kursi alusel;
- (b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber perioodi kaalutud keskmise kursiga;

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali kirjel "Realiseerimata kursivahed". Välismaal asuva tütarettevõtte võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "Realiseerumata kursivahed" kajastatud summa aruandeaasta kasumi või kahjumina.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kontserni kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-12,5% aastas.

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

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

Finantskohustused

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

Lühi- ja pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. 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. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Konsolideeritud aruande puhul, kui kontsernis on ka välismaiseid tütarettevõtteid.

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja –tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Välismaised tütarettevõtted

Läti ja Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Lätis kehtis 2011. aastal tulumaksumäär 15% (2010: 15%); Leedus kehtis 2011. aastal tulumaksumäär 15% (2010: 15%).

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suurusel tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	22 298	12 041
Arvelduskontod	31 822	26 689
Kokku raha	54 120	38 730

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	51 194	69 556
Ostjatelt laekumata arved	54 231	69 556
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3 037	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 893	881
Muud nõuded	940 427	610 310
Laenunõuded	929 405	598 603
Intressinõuded	11 022	11 707
Ettemaksed	3 864	3 994
Muud	3 089	7 013
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 005 467	691 754

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 500	0
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	226 859	0
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	229 359	0

Tütarettevõtet Artifex Ehitus OÜ ei kajastatakse konsolideeritud aruannetes rida- reall konsolideerituna, sest Artifex Ehitus OÜ moodustati oktoobris 2011.a. ja äriühing ei koosta majandusaasta aruannet 2011.a. eest. Emaettevõtte konsolideeritud ja konsolideerimata bilansis kajastatakse tütarettevõtet Artifex Ehitus OÜ kasutades soetusmaksumuse meetodit.

Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algsest soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglases väärtuses ning hiljem korrigeeritakse investeeringu väärtust proportsionaalselt osalusega sidus- või ühisettevõtte kasumis/kahjumis

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
300541852	UAB Kinnisvarainvest	Leedu	kinnisvara ost ja müük	100	100
12172166	Artifex Ehitus OÜ	Eesti	ehitusteenused	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	31.12.2011
UAB Kinnisvarainvest	26 075		26 075
Artifex Ehitus OÜ	0	2 500	2 500
Kokku	26 075	2 500	28 575

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Artifex Ehitus OÜ	100	05.10.2011	2 500

Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest kajastatakse konsolideeritud aruannetes rida- reall konsolideerituna, ja emaettevõtte konsolideerimata bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit.

Tütarettevõtet Artifex Ehitus OÜ ei kajastata konsolideeritud aruannetes rida- reall konsolideerituna, sest Artifex Ehitus OÜ moodustati oktoobris 2011.a. ja äriühing ei koostanud majandusaasta aruannet 2011.a. eest. Emaettevõtte konsolideerimata bilansis kajastatakse tütarettevõtet Artifex Ehitus OÜ kasutades soetusmaksumuse meetodit.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10934761	Alternord OÜ	Eesti	Hulgikaubandus	0	50
11990164	Odav Raha OÜ	Eesti	Finantsinvesteeringud	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
Alternord OÜ	0	190 900	27 411	218 311
Odav Raha OÜ	0	1 278	7 270	8 548
Kokku	0	192 178	34 681	226 859

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Alternord OÜ	50	20.06.2011	190 900
Odav Raha OÜ	50	09.09.2010	1 278

Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglases väärtuses ning hiljem korrigeeritakse investeeringu väärtust proportsionaalselt osalusega sidus- või ühisettevõtte kasumis/kahjumis.

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Valmistoodang	1 196 205	1 514 527
Kokku varud	1 196 205	1 514 527

Varuna bilansis kajastatakse kinnisvara müügiks.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	49 088	2 135 092	2 184 180
Akumuleeritud kulum	0	-102 871	-102 871
Jääkmaksumus	49 088	2 032 221	2 081 309
Müügid		-181 113	-181 113
Amortisatsioonikulu		-82 852	-82 852
31.12.2010			
Soetusmaksumus	49 088	1 927 700	1 976 788
Akumuleeritud kulum	0	-159 444	-159 444
Jääkmaksumus	49 088	1 768 256	1 817 344
Ostud ja parendused		3 638	3 638
Müügid		-542 184	-542 184
Amortisatsioonikulu		-27 129	-27 129
Ümberklassifitseerimised		246 582	246 582
31.12.2011			
Soetusmaksumus	49 088	1 505 858	1 554 946
Akumuleeritud kulum	0	-56 695	-56 695
Jääkmaksumus	49 088	1 449 163	1 498 251

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	48 391	53 783
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 192	-3 403

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Eestis ja Leedus asuvad kortereid, mis on soetatud väärtuse kasvu eesmärgil ja ajutiselt osaliselt välja renditud kasutusrendi tingimustel. Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist. See tähendab, et kinnisvarainvesteering kajastatakse analoogselt materiaalse põhivara soetusmaksumusega, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Kinnisvarainvesteering amortiseeritakse lineaarse meetodi alusel 2%-10% aastas.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	35 151	35 151	35 151
Akumuleeritud kulum	-15 135	-15 135	-15 135
Jääkmaksumus	20 016	20 016	20 016
Amortisatsioonikulu	-5 859	-5 859	-5 859
31.12.2010			
Soetusmaksumus	35 151	35 151	35 151
Akumuleeritud kulum	-20 994	-20 994	-20 994
Jääkmaksumus	14 157	14 157	14 157
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-3 057	-3 057	-3 057
Ümberklassifitseerimised	-11 100	-11 100	-11 100
Ümberklassifitseerimine varudega	-11 100	-11 100	-11 100
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud sõltumatu isikute poolt	311 739	311 739			0% - 10%	EUR	2012
Laenud seotud isikute poolt	63 298	63 298			2%	EUR	2012
Lühiajalised laenud kokku	375 037	375 037					
Pikaajalised laenud							
Pngalaen	697 134	37 657	659 477		4% - 10,5%	EUR	2013. - 2014.a.
Laenud sõltumatu isikute poolt	1 899 214	0	1 899 214		3% - 4,5%	EUR	2013. - 2014.a.
Laenud seotud isikute poolt	135 468	0	135 468		0%	EUR	2013.a.
Laenud osanike poolt	451 962	29 421	422 541		0%-14%	EUR	määramata
Pikaajalised laenud kokku	3 183 778	67 078	3 116 700				
Laenukohustused kokku	3 558 815	442 115	3 116 700				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	860 233	16 901	843 332		Euribor +2%	EUR	2013.a.
Laenud sõltumatu isikute poolt	1 599 248	193 131	1 406 117		0% - 10%	EUR	2012. - 2014.a.
Laenud seotud isikute poolt	641 185	4 090	637 095		1,5% - 10%	EUR	määramata
Laenud osanike poolt	321 604	0	321 604		0%	EUR	määramata
Pikaajalised laenud kokku	3 422 270	214 122	3 208 148				
Kapitalirendikohustused kokku	9 276	9 276	0				
Muud laenukohustused							
Kasutusrendi kohustused	3 302	746	2 556				
Muud laenukohustused kokku	3 302	746	2 556				
Laenukohustused kokku	3 434 848	224 144	3 210 704				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Maa	60 612	60 612
Ehitised	2 370 368	2 370 368
Kokku	2 430 980	2 430 980

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	49 021	36 968
Võlad töövõtjatele	2 465	1 409
Maksuvõlad	422	5 894
Muud võlad	342 507	269 659
Intressivõlad	342 507	269 659
Saadud ettemaksed	30 620	28 854
Võlg aegunud liisinglepingu alusel	0	262 038
Kokku võlad ja ettemaksed	425 035	604 822

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	413 511
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	413 511
Kokku müügitulu	0	413 511
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kütuse müük aktsiisilaos	0	413 511
Kokku müügitulu	0	413 511

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	117 695
Trahvid, viivised ja hüvitised	60 850	35 666
Rendi- ja üüritulu	48 391	53 783
Leedus kapitaliseeritud intressid, 2010.a. vea parandus	246 582	0
Muud	6 357	0
Kokku muud äritulud	362 180	207 144

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	9 580	0
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	400 043
Müügi eesmärgil ostetud teenused	7 192	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	16 772	400 043

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Maarent	4 730	5 473
Lähetuskulud	3 311	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	879	346
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	19 680	2 323
Kindlustus	190	1 388
Raamatupidamina ja audit	1 917	1 918
Notari- ja juristiteenused	734	1 054
Leedu tüütarettvõtte tegevuskulud	70 547	18 971
Muud	839	1 562
Kokku mitmesugused tegevuskulud	102 827	33 035

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	1 049	1 408
Sotsiaalmaksud	657	423
Kokku tööjõukulud	1 706	1 831
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 17 Muud ärikulud (eurodes)

	2011	2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	184 904	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 860	24 081
Materiaalse põhivara allahindlus	3 057	0
Kokku muud ärikulud	195 821	24 081

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	34 681	0
Intressitulud	43 874	57 901
Intressitulu hoiustelt	29	1 625
Intressitulu laenudelt	43 845	56 276
Intressikulud	-134 849	-133 382
Intressikulu laenudelt	-134 849	-133 382
Muud finantstulud ja -kulud	-290	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-56 584	-75 481

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	176 131	63 298	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	455 058	0	365 086
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	350 359	742 928	0	668 429

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	66 224	0	0	0
Sidusettevõtjad	0	26 275	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 879	13 544	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	0	1 408

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	51 497	38 694
Nõuded ja ettemaksed	974 782	897 538
Varud	1 196 205	1 460 722
Müügiotel põhivara	0	3 380
Kokku käibevara	2 222 484	2 400 334
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 324 831	831 520
Kinnisvarainvesteeringud	611 652	1 167 640
Kokku põhivara	1 936 483	1 999 160
Kokku varad	4 158 967	4 399 494
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	412 694	224 144
Võlad ja ettemaksed	395 247	567 247
Kokku lühiajalised kohustused	807 941	791 391
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 961 320	3 098 449
Kokku pikaajalised kohustused	2 961 320	3 098 449
Kokku kohustused	3 769 261	3 889 840
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	506 842	329 613
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-119 948	177 229
Kokku omakapital	389 706	509 654
Kokku kohustused ja omakapital	4 158 967	4 399 494

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	30 000	483 183
Muud äritulud	111 622	165 130
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 192	-403 446
Mitmesugused tegevuskulud	-32 280	-16 386
Tööjõukulud	-1 706	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-13 804	-25 347
Muud ärikulud	-192 765	-29 229
Kokku ärikasum (-kahjum)	-106 125	173 905
Finantstulud ja -kulud	-13 823	3 324
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-119 948	177 229
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-119 948	177 229

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-106 125	173 905
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13 804	25 347
Kasum (kahjum) põhivara müügist	184 905	-117 695
Kokku korrigeerimised	198 709	-92 348
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-561 909	-196 344
Varude muutus	264 517	-23 922
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-172 000	66 691
Laekunud intressid	29	136 707
Kokku rahavood äritegevusest	-376 779	64 689
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	365 597	299 410
Antud laenud	-1 138 882	-69 649
Antud laenude tagasimaksed	1 174 513	338 744
Kokku rahavood investeerimistegevusest	401 228	568 505
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	824 468	99 425
Saadud laenude tagasimaksed	-760 471	-497 125
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-12 577	-175 155
Makstud intressid	-63 066	-39 671
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 646	-612 526
Kokku rahavood	12 803	20 668
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	38 694	18 026
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 803	20 668
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	51 497	38 694

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	329 613	332 425
Aruandeaasta kasum (kahjum)			177 229	177 229
31.12.2010	2 556	256	506 842	509 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-119 948	-119 948
31.12.2011	2 556	256	386 894	389 706
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-220 753
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				229 359
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011				398 312

Äriühingus on kaks osa nimiväärtusega € 1 278 ja € 1278.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD KIMASK	Juhatuse esimees	18.06.2012
ANDREI TŠERNÕŠEV	Juhatuse liige	18.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kinnisvarainvest osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Kinnisvarainvest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 23, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma 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 konsolideeritud 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 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 auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Ei ole auditeeritud tütarettevõtte UAB kinnisvarainvest (Leedus) 2011.majandusaasta aruannet.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt OÜ Kinnisvarainvest finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Zoja Tšudakova

Vandeaudiitori number 101

Audiitorettevõtja nimi: REVAUDI OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 11

Audiitorettevõtja asukoha aadress: Vesivärava 19-27, Tallinn

18.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ZOJA TŠUDAKOVA	Vandeaudiitor	18.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 410
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 670
Kokku	-3 260
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 260
Kokku	-3 260

Juhatus teeb ettepaneku moodustada 2012.a. "Muu reservi" kahjumi katmiseks .

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 410
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 670
Kokku	-3 260
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 260
Kokku	-3 260

Osanikud otsustavad moodustada 2012.a. "Muu reservi" kahjumi katmiseks.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	30000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eduard Kimask	37212210241		1278 EUR
Andrei Tšernõšev	36710010319		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6143322
Faks	+372 6143323
E-posti aadress	andrei@alg.ee
E-posti aadress	eduard@alg.ee