

# KOBE Asset 2 OÜ

## 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

|                              |                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------|
| Majandusaasta algus          | 08. märtsil 2006. a.                            |
| Majandusaasta lõpp           | 31. detsember 2006. a                           |
| Registrikood                 | 11226813                                        |
| Aadress                      | Veerenni 58a<br>11314 Tallinn<br>Eesti Vabariik |
| Telefon                      | +372 6 844 150                                  |
| Faks                         | +372 6 844 151                                  |
| E-mail                       | kobe@kobeinvest.com                             |
| Interneti kodulehekülg       | www.kobeinvest.com                              |
| EMTAK kood                   | 7011                                            |
| Põhitegevused                | - kinnisvara arendus                            |
| Aruandele lisatud dokumendid | - osanike nimekiri                              |



**SISUKORD**

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE .....                                           | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                             | 4  |
| KASUMIARUANNE .....                                            | 4  |
| BILANSS .....                                                  | 5  |
| RAHAVOOGUDE ARUANNE.....                                       | 6  |
| OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....                             | 7  |
| LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....                      | 8  |
| Lisa 1    ÜLDINE INFORMATSIOON .....                           | 8  |
| Lisa 2    RAAMATUPIDAMISE ARVESTUSPRINTSIIBID .....            | 8  |
| Lisa 3    MÜÜGITULU .....                                      | 11 |
| Lisa 4    FINANTSTULUD JA -KULUD.....                          | 11 |
| Lisa 5    NÕUDED JA ETTEMAKSED .....                           | 11 |
| Lisa 6    KINNISVARAINVESTEERINGUD .....                       | 11 |
| Lisa 7    VÕLAKOHUSTUSED.....                                  | 11 |
| Lisa 8    VÕLAD JA ETTEMAKSED .....                            | 12 |
| Lisa 9    OSAKAPITAL.....                                      | 12 |
| Lisa 10   PANDITUD VARAD .....                                 | 12 |
| Lisa 11   FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRISKIDE JUHTIMINE..... | 12 |
| Lisa 12   TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....                     | 13 |
| JUHA TUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE .....        | 14 |



## TEGEVUSARUANNE

### ÜLDINE ÜLEVAADE

Kobe Asset 2 OÜ on 2006 .a esimeses pooles asutatud kinnisvaraarendusettevõte; 2006. a oli Kobe Asset 2 OÜ esimene tegevusaasta.

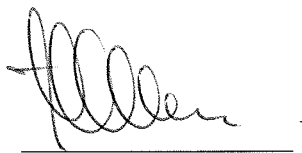
### MAJANDUSTEGEVUS

2006. a detsembris soetati 4 ha suurune kinnistu asukohaga Tallinn Peterburi tee 67a, Asfaldi tn. 4 ja 4a, kinnistutel asuv äri-ja tootmiskompleks on täies mahus välja renditud Elcoteq Tallinn AS-ile.

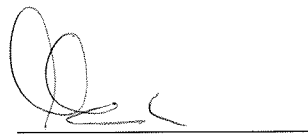
Aruandeperioodil emiteeritud pikaajaliste tagamata võlakirjade maht ulatus nominaalväärtuses 42,0 miljoni kroonini. Emissioonist laekunud vahendid suunati arendusprojekti finantseerimiseks.

Kobe Asset 2 võlakirjad on Kobe Investments AS poolt algatatud võlakirjaprogrammide raames turule toodud investeerimisinstrument, mille eesmärgiks on pakkuda turule optimaalseid riske võttes keskmisest kõrgema tootlusega kvaliteetvõlakirju, mis võimaldavad investoritele emissioonis osalemisel saada osa kinnisvaraturu kiirest arengust. Võlakirjad on esmajoones suunatud professionaalsetele investoritele.

2006. aastal töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmed tasu ega muid soodustusi ei saanud. Varade haldamiseks on vastavalt võlakirjatingimustes sätestatule sõlmitud projektijuhtimise leping Kobe Investments AS-i pikaajalisi kogemusi omava projektijuhtimismeeskonnaga.



Aarne Kuusk  
Juhatuse liige



Virko Kuusk  
Juhatuse liige

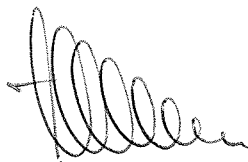
9. märts 2007. a

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

## KASUMIARUANNE

aruandeaasta kohta, kroonides

|                        | Lisad | 08.03.2006-<br>31.12.2006 |
|------------------------|-------|---------------------------|
|                        |       | <hr/>                     |
| Müügitulu              | 3     | 672 972                   |
|                        |       | <hr/>                     |
| Administratiivkulud    |       | -120 253                  |
| Muud äritulud          | 6     | 19 249 000                |
|                        |       | <hr/>                     |
| Ärikasum               |       | 19 801 719                |
|                        |       | <hr/>                     |
| Finantstulud ja -kulud | 4     | -19 801 719               |
|                        |       | <hr/>                     |
| Puhaskasum             |       | 0                         |

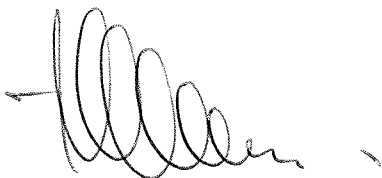


Lisad lehekülgedel 8 kuni 13 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

## BILANSS

Seisuga, kroonides

| VARAD                                 | Lisad | 31.12.2006         | 08.03.2006    |
|---------------------------------------|-------|--------------------|---------------|
| <b>Käibevara</b>                      |       |                    |               |
| Raha ja raha ekvivalendid             |       | 109 277            | 40 000        |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 5     | 28 878 449         | 0             |
| <b>Käibevara kokku</b>                |       | <b>28 987 726</b>  | <b>40 000</b> |
| <br><b>Põhivara</b>                   |       |                    |               |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 6     | 181 391 925        | 0             |
| <b>Põhivara kokku</b>                 |       | <b>181 391 925</b> | <b>0</b>      |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |       | <b>210 379 651</b> | <b>40 000</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |       |                    |               |
| <b>Kohustused</b>                     |       |                    |               |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |       |                    |               |
| Laenukohustused                       | 7     | 32 723 566         | 0             |
| Võlad ja ettemaksed                   | 8     | 984 669            | 0             |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |       | <b>33 708 235</b>  | <b>0</b>      |
| <br><b>Pikaajalised kohustused</b>    |       |                    |               |
| Pikaajalised võlakohustused           | 7     | 176 631 416        | 0             |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  |       | <b>176 631 416</b> | <b>0</b>      |
| <b>Kohustused kokku</b>               |       | <b>210 339 651</b> | <b>0</b>      |
| <br><b>Omakapital</b>                 |       |                    |               |
| Osakapital                            | 9     | 40 000             | 40 000        |
| <b>Omakapital kokku</b>               |       | <b>40 000</b>      | <b>40 000</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |       | <b>210 379 651</b> | <b>40 000</b> |




Lisad lehekülgedel 8 kuni 13 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

**RAHAVOOGUDE ARUANNE**

aasta kohta, kroonides

|                                                   | Lisad | 08.03.2006-<br>31.12.2006 |
|---------------------------------------------------|-------|---------------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                     |       |                           |
| Ärikasum                                          |       | 19 801 719                |
| Ärikasumi korrigeerimised:                        |       |                           |
| Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus              | 6     | -19 249 000               |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | 5     | -28 878 449               |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus            |       | 699 227                   |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>               |       | <b>-27 626 503</b>        |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>           |       |                           |
| Kinnisvarainvesteeringu soetus                    |       | -162 142 925              |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>     |       | <b>-162 252 948</b>       |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>          |       |                           |
| Saadud emiteeritud võlakirjadest                  | 7     | 42 000 000                |
| Saadud laenud                                     | 7     | 148 163 900               |
| Osa emiteerimine                                  | 9     | 40 000                    |
| Makstud intressid                                 |       | -325 195                  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>    |       | <b>189 878 705</b>        |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                             |       | <b>109 277</b>            |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses        |       | 0                         |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                 |       | 109 277                   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>   |       | <b>109 277</b>            |

Raha ja raha ekvivalendid rahavoo aruandes võrduvad raha ja raha ekvivalentidega bilansis, mis koosneb panga arvelduskontol ja üleeõdeposiidil olevast rahast.

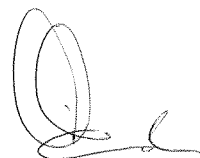
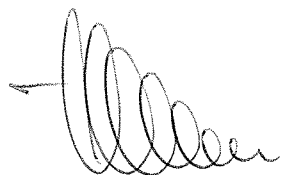
Lisad lehekülgedel 8 kuni 13 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

aruandeaasta kohta, kroonides

|                    | Osakapital | Omakapital<br>kokku |
|--------------------|------------|---------------------|
| Seisuga 08.03.2006 | 0          | 0                   |
| Osa emiteerimine   | 40 000     | 40 000              |
| Seisuga 31.12.2006 | 40 000     | 40 000              |

Osakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 9.



Lisad lehekülgedel 8 kuni 13 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

**LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

---

**Lisa 1 ÜLDINE INFORMATSIOON**

KOBÉ Asset 2 OÜ 31. detsembril 2006. a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne kinnitati vastavalt juhatuse otsusele 9. märtsil 2007. a. Äriseadustikust lähtuvalt kinnitab majandusaasta aruande, mille üks osa on ka raamatupidamise aastaaruanne, üldkoosolek. Üldkoosolekul on õigus juhatuse poolt koostatud ja esitatud majandusaasta aruanne jätta kinnitamata ning nõuda juhatusele uue majandusaasta aruande koostamist ja üldkoosolekule esitamist.

Esimene majandusaasta aruanne hõlmab tavapärasest lühemat perioodi, sh asutamisaastasse jäänud perioodi alates ettevõtte registreerimisest 08.03.2006. a kuni 31.12.2006. a.

KOBÉ Asset 2 OÜ on Eestis asutatud ettevõtte. Ettevõtte põhitegevusala on investeerimistegevus (kinnisvara arendustegevus).

**Lisa 2 RAAMATUPIDAMISE ARVESTUSPRINTSIIBID****Aruande koostamise alused**

KOBÉ Asset 2 OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, kui alljärgnevalt kirjeldatud raamatupidamise arvestusprintsiipides ei ole märgitud teisiti.

Kasumiaruandes kasutatakse RTJ2 lisas 2 toodud skeemi 2.

**Müügitulu**

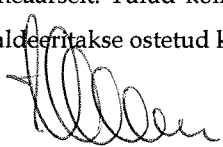
Müügitulu kajastatakse sellisel määral, kui võrd on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest majanduslikku kasu ja kui võrd müügitulu saab usaldusväärselt määrata. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

**Tulu kinnisvara müügist**

Kinnisvara müügitulu kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisel.

**Tulu teenuste müügist**

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Renditulu on kajastatud rendiperioodi tuluna lineaarselt. Tulud kommunaalteenuste vahendamisest (tasud elektrienergia, soojusenergia, vee jms. eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.





## Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalendid on lühiajalised ülikviidsed investeeringud, mis on vabalt konverteeritavad teatud rahasummaks ja millega seotud väärtuse muutumise risk on ebaoluline.

## Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või maksta oleva tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantsvarad ehk kauplemisväärtpabereid kajastatakse edaspidi nende õiglasel väärtuses, mis baseerub noteeritud turuhindadel ning Eesti Panga ametlikel vahetuskurssidel. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul kasutatakse bilansipäeva sulgemishindu. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta. Kauplemisväärtpaberitelt saadud müügikasumid /-kahjumid, õiglase väärtuse muutus ja intressid vastavalt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruandes real "Muud finantstulud ja -kulud".

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sealhulgas lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna järgmistel ridadel:

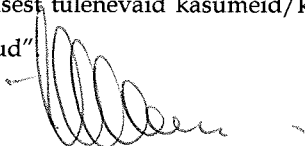
- a) "Üldhalduskulud" - nõuded ostjate vastu ja muud äritegevusega seotud nõuded;
- b) "muud finantstulud ja -kulud" - investeerimistegevusega seotud nõuded (nii lühi- kui ka pikaajalised nõuded).

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes real "muud finantstulud - ja kulud".

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".



### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades efektiivset intressimäära (laenude puhul) või algse soetusmaksumuse ja lunastusmaksumuse vahelise erinevuse kumulatiivse amortisatsiooniga (võlakirjade puhul). Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

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

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud".

### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

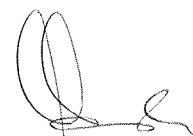
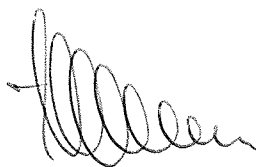
### Tulumaks

Tulumaks koosneb tasumisele kuuluvast tulumaksust ja edasilükkunud tulumaksust.

Vastavalt Eesti tulumaksuseadusele ei ole ettevõtte puhaskasum maksustatav tulumaksuga, kuid ettevõtte poolt makstavad dividendid on maksustatavad tulumaksuga (alates 01.01.2007. a 22/78 makstud netodividendide, millest on maha arvatud 15%-lise või enama osalusega investeerimisobjektidelt saadud netodividendid). Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb rakedatav tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80 taseme saavutamiseni alates 01.01.2009 väljamakstud dividendidelt.

Seega ei ole varade ja kohustuste maksustamisaluste ja bilansiliste väärtuste vahel mingeid ajutisi erinevusi, mis võiksid olla aluseks edasilükkunud tulumaksu tekkeks.

Dividendide maksmisest tulenev tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt makstavate dividendidega seotud potentsiaalset maksukohustust bilansis ei kajastata, vaid see avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.



**Lisa 3 MÜÜGITULU**

aruandeaasta kohta, kroonides

2006. a müügitulu koosneb aruandeperioodil Eestis teenitud üüritulust kinnisvarainvesteeringult (lisa 6) summas 672 972 krooni.

**Lisa 4 FINANTSTULUD JA -KULUD**

aruandeaasta kohta, kroonides

|                                                | 08.03.2006-<br>31.12.2006 |
|------------------------------------------------|---------------------------|
| Arvestatud tekkepõhine tulu võlakirjaomanikele | -19 191 082               |
| Intressikulu                                   | -610 637                  |
| <b>Muud finantstulud ja -kulud kokku</b>       | <b>-19 801 719</b>        |

**Lisa 5 NÕUDED JA ETTEMAKSED**

kroonides

|                                   | 31.12.2006        | 08.03.2006 |
|-----------------------------------|-------------------|------------|
| Maksunõue <sup>1</sup>            | 28 876 976        | 0          |
| Muud nõuded (lisa 12)             | 1 473             | 0          |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b> | <b>28 878 449</b> | <b>0</b>   |

<sup>1</sup> Käibemaksu ettemaks on aruande koostamise ajaks Maksu- ja Tolliamet'i poolt ettevõttele tagastatud.

**Lisa 6 KINNISVARAINVESTEERINGUD**

2006. aastal soetati kinnistud Tallinnas aadressidel Peterburi tee 67A, Asfaldi tn. 4A ja Asfaldi tn. 4. Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest saadud tulu moodustas 19 249 000 krooni.

**Lisa 7 VÕLAKOHUSTUSED**

kroonides

|                                 | Lühiajaline osa   | Pikaajaline osa    |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|
| Investeeringislaen <sup>2</sup> | 28 163 900        | 0                  |
| Investeeringislaen <sup>3</sup> | 4 559 666         | 115 440 334        |
| Võlakirjad <sup>4</sup>         | 0                 | 61 191 082         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>    | <b>32 723 566</b> | <b>176 631 416</b> |

<sup>2</sup> Intress : 6 kuu Euribor + 1,55%, alusvaluuta euro, laen on aruande koostamise ajaks tagastatud.

<sup>3</sup> Intress : 6 kuu Euribor +1,55%, alusvaluuta euro, tagastamise lõpptähtaeg 14.12.2011.

Laenude tagatised vt. lisa 10.

<sup>4</sup> KOBE Asset 2 OÜ võlakirjad 30.12.2011 - mittefikseeritud intressiga tagatiseta Eesti Väärtpaberiregistris registreeritud võlakirjad (ISIN: EE3300087246), 420 tk. nimiväärtusega a 100 000 kr.

Võlakirjaomanikele arvestatud tekkepõhine tulu on 19 191 082 krooni.

**Lisa 8 VÕLAD JA ETTEMAKSED**  
kroonides

|                                      | 31.12.2006     | 08.03.2006 |
|--------------------------------------|----------------|------------|
| Võlgnevus hankijatele                | 696 189        | 0          |
| Intressivõlad                        | 285 442        | 0          |
| Muud kohustused                      | 3 038          | 0          |
| <b>Muud lühiajalised võlad kokku</b> | <b>984 669</b> | <b>0</b>   |

**Lisa 9 OSAKAPITAL**  
kroonides

|                                                        | 31.12.2006 | 08.03.2006 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osa nominaalväärtuses                                  | 40 000     | 40 000     |
| Väljalastud ja täielikult sissemakstud osade arv (tk.) | 1          | 1          |
| Osakapital                                             | 40 000     | 40 000     |

Vastavalt põhikirjale maksimaalne lubatud osakapital 160 000 kr..

**Lisa 10 PANDITUD VARAD**  
seisuga 31. detsember, kroonides

Investeeringislaenude tagatiseks on seatud ühishüpoteek kinnistutele asukohaga Tallinn Peterburi tee 67a, Asfaldi tn 4a ja 4 (vt. lisa 6).

Kobe Asset 2 OÜ arvelduskonto Hansapangas kuulub Kobe Asset 4 OÜ kontsernikonto koosseisu (samasse kontsernikonto koosseisu kuulub veel Kobe Asset 1 OÜ). Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata arvelduskrediidi olemasolul võlgu olevate summade eest solidaarselt.

**Lisa 11 FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRIISKIDE JUHTIMINE**  
kroonidesIntressirisk

Ettevõtte pikaajalised laenud on valdavalt seotud EURIBOR-iga, mistõttu ollakse sõltuvuses rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. 2006. aastal intressiriski maandamiseks tehinguid finantsinstrumentidega sõlmitud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul oleksid riskide maandamisega seotud kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid, mis aga ei välista finantsinstrumentide kasutuselevõttu (eelkõige *interest rate swap*) lähitulevikus.

Krediidirisk

Ettevõtte tegevus krediidiriski minimiseerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises, samuti on üüri laekumine tagatud üürniku emaettevõtte poolt väljastatud garantiiga.

Kuna kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu finantseerimine läbi krediidasutuste, tehakse riskide maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Sellest tulenevalt hindab ettevõtte klientide maksevõimetusest tulenevat riski enda jaoks minimaalseks.




Likviidsusrisk

Ettevõtte lähtub oma likviidsuse juhtimisel 5-aastasest strateegiast, millist korrigeeritakse ajas orienteeruvalt poole aasta tagant vastavalt äriplaanis ettenähtud investeeringute plaanile. Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse ettevõtte eelarvest, milline vaadatakse investeeringusse sisenemisel või sealt väljumisel uuesti üle.

Valuutarisk

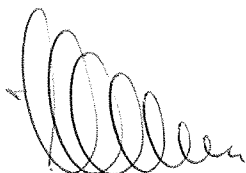
Maandamaks ettevõtte valuutariski, on kõik ettevõtte poolt sõlmitud lepingud Eesti krooni või euro põhised. Samuti puuduvad ettevõttel olulised kohustused valuutades, millised ei ole seotud euroga. Kõik olulised pikaajalised laenulepingud on sõlmitud Eesti kroonides või eurodes, mistõttu käsitletakse neid valuutariskivabade kohustustena. Tulenevalt eeltoodust hindab ettevõtte vajadust valuutariskide maandamiseks ning valuutakursimuutustest tulenevaid riske ettevõtte jaoks minimaalseks.

Õiglane väärtus

Ettevõtte finantsvarade ja -kohustuste bilansiline väärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

**Lisa 12            TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA**  
kroonides

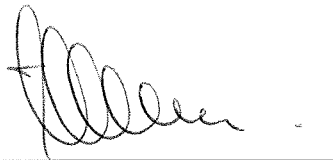
|                                         | 08.03.2006-<br>31.12.2006        |
|-----------------------------------------|----------------------------------|
| <u>Ostud</u>                            |                                  |
| Emaettevõttelt                          | 107 018                          |
| Saldod seotud osapooltega on järgmised: |                                  |
|                                         | 31.12.2006            08.03.2006 |
| Nõuded emaettevõttele                   | 1 473            0               |



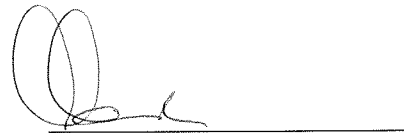
## JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerime oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitame, et:

- lehekülgedel 4 kuni 14 toodud KOBE Asset 2 OÜ 31. detsembril 2006. a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aasta aruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- KOBE Asset 2 OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Aarne Kuusk  
Juhatuse liige



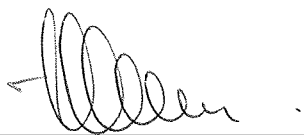
Virko Kuusk  
Juhatuse liige

Tallinn  
9. märts 2007. a



KOB Asset 2 OÜ  
OSANIKE NIMEKIRI  
seisuga 9. märts 2007. a

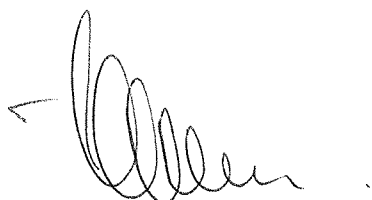
| Osaniku nimi,<br>registrikood  | Aadress                        | Osa väärtus   | Osa omandamise<br>aeg ja alus |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------------------------|
| KOB Investments AS<br>11219262 | Tallinn, 11314<br>Veerenni 58A | 40 000 krooni | 08.03.2006<br>asutamine       |



Aarne Kuusk  
Juhatus liige



Virko Kuusk  
Juhatus liige



## **Majandusaasta aruande allkirjad**

KOBE Asset 2 OÜ (registrikood: 11226813) 01.01.2006 - 31.12.2006 majandusaasta  
aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Aarne Kuusk (juhatuse liige)

Kinnitanud

26.06.2007