

Harju Maakohus
Registrikoht
SISSE TULNUD

29.06.2007

L14

21.07.07

OÜ KINNISVARA GRUPP

2006.a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ettevõtte nimetus:	OÜ Kinnisvara Grupp
Juridiline aadress:	Kalmistu tee 26, 11216 Tallinn
Registrikood:	10392700
Telefon:	(+372) 6 663 111
Fax:	(+372) 6 663 110
Majandusaasta algus:	01.01.2006
Majandusaasta lõpp:	31.12.2006
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:	Audiitori järeldusotsus Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek Osanike nimekiri

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE

TEGEVUSARUANNE

lk

3

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

4

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

4

Bilanss

5

Kasumiaruanne (skeem 1)

5

Rahavoogude aruanne

6

Omakapitali muutuste aruanne

7

LISAD:

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud
arvestuspõhimõtted ja hinnangud

8

Lisa 2 Arvestuspõhimõtete muudatusest tingitud 2005.aasta
võrdlusandmete muutus

9

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

9

Lisa 4 Materiaalne põhivara

9

Lisa 5 Maksud

9

Lisa 6 Lühi ja pikaajalised laenud

9

Lisa 7 Saldod seotud osapooltega

9

Majandusaasta aruande alikirjad

10

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OSANIKE NIMEKIRI

Tegevusaruanne

Alates 2005.a. lõpust tegeleb ettevõtte kinnisvarainvesteeringutega.

OÜ Kinnisvara Grupp emaettevõtja on Riigiressursside Keskus OÜ ning ettevõtte kuulub emaettevõtja konsolideerimisgrupi koosseisu.

2005.a. soetas ettevõtte avalikult enampakkumiselt kaks kinnistut Maardus kokku suurusega 28,3 ha ning soetusmaksumusega 44,5 milj.krooni. Kuna tegemist on äriotstarbelise kinnisvaraga, siis otsustati varad ümberklassifitseerida kinnisvarainvesteeringuks (KVI) kasutades õiglase väärtuse meetodit. Hindamisel kasutati oma ettevõtte spetsialiste.

Ettevõtte praegune tegevus on nimetatud kinnistutele logistikapargi rajamise planeerimine, detailplaneeringu teostamine jms. tegevus.

Senist tegevust on finantseeritud emaettevõtte poolt antud laenudega.

Ettevõtte juhatuse on ühe liikmeline. Juhatuse liikme tegevust ei tasustata. Ettevõttes ei olnud 2006.a. ka palgalist tööjõudu.

Olulisemad finantssuhtarvud:	2006
Puhaskasum (tuh.kr.)	5 125,0
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,5
ROA %	10,2
ROE %	99,2

juhatuse liige 

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Äriühingu juhatuse liikmena olen vastutav käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitan, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kinnisvara Grupp finantsseisundit 31.12.2006 ning perioodi 01.01.2006 kuni 31.12.2006 majandustulemust ja rahavoogusid;

OÜ Kinnisvara Grupp on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Juhatuse liige



Toivo Külaviir

" 30 "

mai

2007

Bilanss

(kroonides)

VARAD			korregeeritud
	Lisa nr.	31.12.2006	01.01.2006
Käibevara			
Raha		39	4
Maksude ettemaksed	5	58 044	143
Käibevara kokku		58 083	147
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	3	50 197 010	44 533 010
Põhivara kokku		50 197 010	44 533 010
VARAD KOKKU		50 255 093	44 533 157
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenud		0	450 000
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		114 460	0
Maksuvõlad	5	28	28
Võlad ja ettemaksed kokku		114 488	28
Lühiajalised kohustused kokku		114 488	450 028
Pikaajalised kohustused	6;7	44 973 975	44 041 305
KOHUSTUSED KOKKU		45 088 463	44 491 333
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 824	4 963
Aruandeaasta kasum (kahjum)		5 124 806	(3 139)
OMAKAPITAL KOKKU		5 166 630	41 824
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		50 255 093	44 533 157

Kasumiaruanne

(kroonides)

SKEEM 1		2006	2005
Äritulud			
Muud äritulud	3	5 342 322	0
Äritulud kokku		5 342 322	0
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud		(206 866)	(3 139)
Ärikulud kokku		(206 866)	(3 139)
Ärikasum (kahjum)		5 135 456	(3 139)
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		(10 650)	0
Finantstulud ja -kulud kokku		(10 650)	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		5 124 806	(3 139)
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (KAHJUM)		5 124 806	(3 139)

juhatuse liige.....

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 01.06.07
Allkiri/signature Priit Luming

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr.	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		5 135 456	(3 139)
Korrigeerimised			
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	3	(5 342 322)	0
Rahavood peale ärikasumi korrigeerimist		(206 866)	(3 139)
Nõuded ostjate vastu muutus		0	21 330
Maksuettemaksete muutus	5	(57 901)	0
Muude lühiajaliste võlgade muutus		114 460	0
Makstud intressid ja muud finantskulud		(10 650)	0
Rahavood äritegevusest kokku		(160 957)	18 191
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		0	(44 533 010)
Kinnisvarainvesteeringute parendus	3	(321 678)	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		(321 678)	(44 533 010)
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		450 000	0
Laenude tagasimaksed		(450 000)	0
Saadud muud laenud		482 670	44 491 305
Sissemaksed kahjumite katmise reservi		0	23 500
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		482 670	44 514 805
Rahavood kokku		35	(14)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4	18
Raha ja ekvivalentide muutus		35	(14)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		39	4

juhatuse liige.....

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 09.06.07
Allkiri/signature
Priit Luming

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Jäptamata kasum (kahjum)	Kokku
Saldo 01.01.2005	40 000	(18 536)	21 463
Kahjumite katmise reservi			
moodustamine	0	23 500	23 500
Aruandeperioodi kahjum	0	(3 139)	0
Saldo 31.12.2005	40 000	1 824	41 824
Aruandeperioodi kasum	0	5 124 806	5 124 806
Saldo 31.12.2006	0	5 126 630	5 166 630

juhatuse liige

[Handwritten signature]

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date
Allkiri/signature
Priit Luming

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud

OÜ Kinnisvara Grupp 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ja Vabariigi valitsuse ja rahandusministeeriumi vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Kinnisvara Grupp kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 ja rahavoogude aruande koostamisel kaudset meetodit äritegevuse kajastamisel ning otsemeetodit investeerimis- ja finantsinvesteeringute kajastamisel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata summasid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Üldjuhul kantakse summad ebatõenäoliselt laekuvateks kui majandusaastal pole toimunud laekumist.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa ja hooned, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks enda majandustegevuses toodete või teenuste tootmisel või halduseesmärkidel, kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringutena. Kinnisvarainvesteeringud on bilansipäeva seisuga hinnatud nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud turuväärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kasumeid/kahjumeid kajastatakse muudes ärituludes/kuludes.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 15 000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille maksumus jääb alla 15 000 krooni kantakse 100%-liselt kulusse kasutusele võtmise hetkel. Eraldi põhivarana võetakse arvele objektid, mille kohta on teada, et kasutusega on lühem kui põhivaral tervikuna. Soetusmaksumuseks loetakse kõik põhivara soetamisega seotud kulud (notaritasud, riigilõivud jms.). Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt kasulikust tööeast.

Tulude ja kulude arvestus

Kasumeid/kahjumeid põhivara müügist kajastatakse netosummana. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Juhul kui intressitulu laekumine on ebakindel, kajastatakse seda kassapõhiselt, muul juhul tekkepõhiselt.

Bilansipäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

juhatuse liige

Allkirjastatud identitiseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 01.06.07

Allkiri/signature 

Priit Luming

Lisa 2 . Arvestuspõhimõtete muutusest tingitud 2005. aasta võrdlusandmete muutus
(kroonides)

	31.12.2005 enne korrigeerimisi	korri- geerimised	31.12.2006 korrigeeritud
Kinnisvarainvesteeringud	0	44 533 010	44 533 010
Maa ja ehitised	44 533 010	-44 533 010	0

Lisa 3 . Kinnisvarainvesteering
(kroonides)

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	206 848	0
Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus	50 197 010	0

Saldomuutuste analüüs:

	2006	2005
Saldo perioodi alguses	44 533 010	0
Parendused perioodi jooksul	321 678	0
Kasum ümberhindlusest	5 342 322	0
Ümberklassifitseerimised	0	44 533 010
Saldo perioodi lõpus	50 197 010	44 533 010

Kinnistutele on seatud ühishüpoteek koos Riigiressursside Keskus OÜ -ga Sampo Pank AS kasuks 44 000 000 krooni.

Lisa 4 . Materiaalne põhivara
(kroonides)

	Maa
Jääkväärtus seisuga 31.12.2005	44 533 010
Ümberklassifitseerimine 01.01.2006	-44 533 010 0

Lisa 5. Maksud
(kroonides)

	31.12.2006	31.12.2005
Ettemaks		
Käibemaksu ettemaks	57 901	0
Sotsiaalmaks	143	143
Kokku	58 044	143

	31.12.2006	31.12.2005
Maksuvõlad		
Käibemaksu intress	28	28

Lisa 6. Lühli ja pikaajalised laenud
(kroonides)

	alus- valuuta	31.12.2006	31.12.2005	intressimäär	lõpptähtaeg
Lühiajalised laenud (Tipp-Partner OÜ)	EEK	0	450 000	6%	11.12.2006
Pikaajalised laenud					
Mentenon OÜ	EEK	820 000	370 000	12%	2010
Riigiressursside Keskus OÜ	EEK	44 153 975	43 671 305	1,5%+EURIB	2015
Kokku pikaajalised laenud		44 973 975	44 041 305		

Lisa 7. Saldod seotud osapooltega

Seotud osapooleks loetakse emaettevõtjat, Riigiressursside Keskus OÜ. Bilansipäeva seisuga on võlgnevus emaettevõtjale 44 153 975 krooni (2005 oli 43 671 305 Krooni).

juhatuse liige.....

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 01.01.07

Allkiri/signature

Priit Luming

Juhatuses allkirjad 2006.a. majandusaasta aruandele

OÜ Kinnisvara Grupp juhatus on koostanud majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest ja tegevusaruandest.

OÜ Kinnisvara Grupp juhatus:

Juhatuses liige  "30" mai 2007
Toivo Külaviir

OÜ Kinnisvara Grupp
ainuosanikule

Audiitori järeldusotsus

Vannutatud audiitor Priit Luming (audiitoritunnistus nr 477, väljastatud 09.06.99) on auditeerinud OÜ Kinnisvara Grupp, registrikood 10392700, (edaspidises nimetatud kui *äriühing*) raamatupidamise aastaaruannet.

Auditi aluseks olnud aruanne on koostatud 01.01.06 alanud ja 31.12.06 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on äriühingu juhatuse kohustus.

Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes objektiivne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

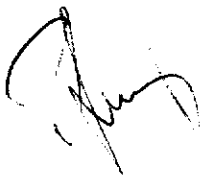
Teostasin auditi Audiitortegevuse seaduse ja Auditeerimiseeskirja kohaselt. Nimetatud seadus ja eeskiri baseeruvad rahvusvahelistel standarditel, mis on välja antud Rahvusvahelise Audiitorite Föderatsiooni (IFAC) poolt.

Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millele põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajad ja selles avalikustatud informatsioon. Audit hõlmas ka äriühingu juhtkonna poolt raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja tehtud oluliste hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi kohta tervikuna.

Eelnimetatud korras auditeerimise hea tava kohaselt planeeritud ja sooritatud audit annab küllaldase aluse ja põhjendatud kindlustunde objektiivse arvamuse avaldamiseks.

Olen seisukohal, et OÜ Kinnisvara Grupp raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt ning kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt äriühingu aruandeperioodi majandustulemust, rahavoogusid ning 31.12.06 finantsseisundit.

Tallinn, 4. juuni 2007



Priit Luming
Vannutatud audiitor

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

OÜ Kinnisvara Grupp vaba omakapital seisuga 31.12.2006. a. oli järgmine:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 824
Aruandeaasta puhaskasum	5 124 806
Jaotamata kasumi jääk kokku	5 126 630

OÜ Kinnisvara Grupp juhatus teeb ettepaneku jaotada vaba omakapital alljärgnevalt:

Eraldised kohustuslikku reservkapitali	4 000
Järelejääv jaotamata kasumi jääk	5 122 630



juhatuse liige.....

OÜ Kinnisvara Grupp osanike nimekiri

Nimi	Aadress	Isikukood	Osade arv	Osaluse nimiväärtus
1. Riigiressursside Keskus OÜ	Rävala pst.8 10143 Tallinn	10175373	1	40 000
KOKKU				40 000

juhatuse liige 

OÜ Kinnisvara Grupp

4.05.2007

Audiitori nõusolek

Käesolevaga teatan nõusolekust, mille kohaselt OÜ Kinnisvara Grupp osanik võib nimetada OÜ Kinnisvara Grupp audiitoriks:

Priit Luming
isikukood: 37112230241
elukoht: Liiva 18-6 Tallinn 11622
audiitori tunnistus nr 477,
välja antud 09.06.1999.

Lugupidamisega



Priit Luming
Vannutatud audiitor

Koostatud kolmes eksemplaris. Käesoleva nõusoleku üks eksemplar tuleb äriühingul esitada Äriregistrile.