

262531

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULE NÜJD

12.12.2006

L24

Imbi Hunt

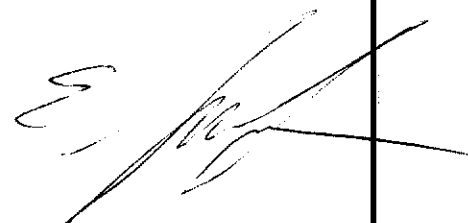
KINNISVARAINVEST OÜ

KONSOLIDEERITUD 2006. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus
01.01.2006

Majandusaasta lõpp
31.12.2006

Äriregistri kood:	10036424
Aadress:	Narva mnt 13 Tallinn 10151
Telefon:	+372 614 3322
Fax:	+372 614 3323
Põhitegevusala:	7011 "Kinnisvara arendus ja müük"
Tegevjuhid:	Andrei Tšernõšev, Eduard Kimask
Audiitor:	Zoja Tšudakova
Lisa Äriregistrile:	osanike nimekiri



SISUKORD

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	3
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	4
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Lisad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 1. Raha	11
Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4. Maksud	11
Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded	12
Lisa 6. Varud	12
Lisa 7. Tütarettevõtte	12
Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10. Materiaalne põhivara	14
Lisa 11. Laenukohustused	14
Lisa 12. Muud võlad	15
Lisa 13. Osakapital	15
Lisa 14. Dividendide tulumaks	15
Lisa 15. Müügitulu	15
Lisa 16. Muud äritulud ja muud ärikulud	16
Lisa 17. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	17
Lisa 18. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	20
Juhatuse allkirjad konsolideeritud majandusaasta aruandele	21
 Audiitori järeldusotsus	 22
 Kasumi jaotamise ettepanek	 23

KONSOLIDEERIMISGRUPPI TEGEVUSARUANNE

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

Esimeseks investeeringuks oli 2003. aastal Harku vallas omandatud krunt, kuhu rajatud kommunikatsioonitrassid ning 2004.aastal alustati eramute ehitust. Aruandeaastal arendatud kinnistu müügitulu oli 10,6 mln krooni.

Aruandeaastal investeeris Kinnisvarainvest OÜ maaüksuste ja kinnistute soetamisse ja arendamisse 4,2 mln krooni.

Aruandeaastal moodustas Kinnisvarainvest OÜ tütarettevõtte Leedus.

Kinnisvarainvest OÜ koostab konsolideerimisaruande. Grupile kuulub peale emaettevõtte Leedus asuv tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest. Tütarettevõtte tegeleb samas valdkonnas, ehk kinnisvaraturul.

2007.a. kavatseme jätkata oma tegevust.

Juhatuse liikmete töötasu oli 2006.a. 331 tuhat krooni. Firmas töötas üks inimene, kelle töötasu moodustas 2006.a. 56 tuhat krooni.

Tulud, kulud ja kasum

2006. aastal oli kontserni müügitulu 12,7 mln krooni (2005.a.: 8,5 mln krooni). Müügitulust moodustas 89% kinnisvara müük Eestis.

Peamised finantssuhtarvud

	2006	2005
Müügitulu (tuh kr)	12 658	8 537
Käibe kasv	48%	970%
Puhaskasum (tuh kr)	1 727	986
Puhasrentaablus %	13,6%	11,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,4	3,2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2006 - \text{müügitulu } 2005) / \text{müügitulu } 2005 * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2006 - \text{puhaskasum } 2005) / \text{puhaskasum } 2005 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

**JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE
AASTAARUANDELE**

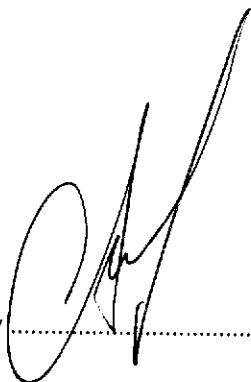
Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 21 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kontsern ja emaettevõtte on jätkuvalt tegutsevad.

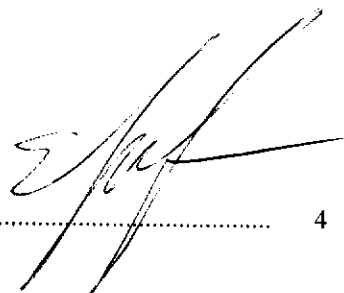
Tallinnas

15.juunil 2007

Andrei Tšernõšév



Eduard Kimask

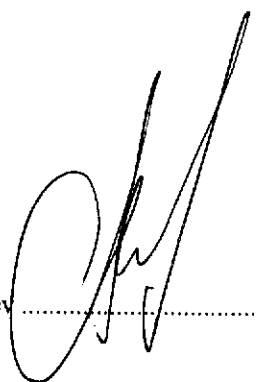


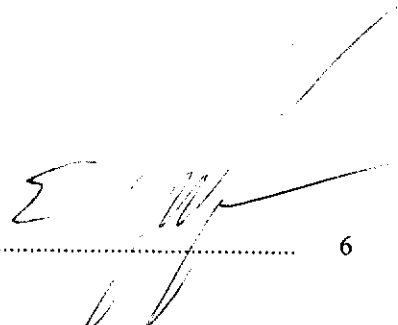
KONSOLIDEERITUD BILANSS
(EEK)

	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	731 042	1 975 770
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	35 000	0
Nõuded ostjate vastu	3	1 055 392	605 289
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	4	2 695 735	167 013
Muud lühiajalised nõuded	5,8	6 227 075	2 872 393
Varud	6	30 131 238	8 034 162
Käibevara kokku		40 875 482	13 654 627
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	2 970 405	2 704 972
Kinnisvarainvesteeringud	9	12 504 329	7 163 467
Materiaalne põhivara	10	1 354 419	761 189
Põhivara kokku		16 829 153	10 629 628
VARAD KOKKU		57 704 635	24 284 255
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11	15 132 545	2 158 691
Võlad tarnijatele		384 663	38 075
Maksuvõlad	4	61 503	0
Muud võlad	12	1 459 509	2 136 271
Lühiajalised kohustused kokku		17 038 220	4 333 037
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	11	36 646 276	17 658 003
Pikaajalised kohustused kokku		36 646 276	17 658 003
KOHUSTUSED KOKKU		53 684 496	21 991 040
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Reservfond		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 249 215	1 263 600
Aruandeaasta puhaskasum		1 726 924	985 615
OMAKAPITAL KOKKU		4 020 139	2 293 215
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		57 704 635	24 284 255

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE
(EEK)

	Lisa	2006	2005
Müügitulu	15	12 657 683	8 537 370
Muud äritulud	16	551 959	486 092
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-9 177 098	-6 724 460
Mitmesugused tegevuskulud		-586 290	-298 776
Tööjõukulud			
Töötasukulud		-386 875	-387 004
Sotsiaalmaks		-128 073	-128 030
Tööjõukulud kokku		-514 948	-515 034
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9,10	-278 345	-153 208
Muud ärikulud	16	-915	-22
ÄRIKASUM		2 652 046	1 331 962
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-1 064 099	-418 855
Muud intressi- ja finantstulud		138 977	166 980
Finantstulud ja -kulud kokku		-925 122	-251 875
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		1 726 924	1 080 087
Tulumaks		0	-94 472
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		1 726 924	985 615


 Andrei Tšernõšev


 Eduard Kimask

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
(EEK)

	2006	2005
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	2 652 046	1 331 962
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	278 345	153 208
Mahakantud põhivara jääkväärtus	0	16 347
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 978 682	-531 140
Varude muutus	-22 097 076	-2 202 041
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-270 915	974 752
Makstud intressid	-1 064 099	-418 855
Rahavood äritegevusest kokku	-23 480 381	-675 767
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse põhivara soetus	-3 566 983	-2 027 528
Tütarettevõtete soetus	-136 086	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	-2 335 000	0
Muude finantsinvesteeringute müük	3 414 684	43 125
Antud laenud	-14 104 910	-7 079 562
Antud laenude tagasimaksed	5 661 833	4 590 403
Saadud intressid	138 977	166 980
Rahavood investeerimisest kokku	-10 927 485	-4 306 582
Rahavood finanseerimisest		
Saadud laenud	47 974 190	11 382 765
Saadud laenude tagasimaksed	-13 231 276	-4 153 831
Muude finantskohustuste tagasimaksed	-1 114 685	-43 125
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-465 091	-314 091
Rahavood finanseerimisest kokku	33 163 138	6 871 718
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 244 728	1 889 369
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	1 975 770	86 401
Muutus	-1 244 728	1 889 369
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	731 042	1 975 770

Andrei Tšernõšév

Eduard Kimask

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (EEK)

	Osa- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	40 000	4 000	1 663 600	1 707 600
Aruandeaasta puhaskasum			985 615	985 615
Dividendide väljamaksmiseks			-400 000	-400 000
Saldo 31.12.2005	40 000	4 000	2 249 215	2 293 215
Aruandeaasta puhaskasum			1 726 924	1 726 924
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	3 976 139	4 020 139

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ning tema tütarettevõtte (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 Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Kinnisvarainvest OÜ ning selle tütarettevõtte finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte kasutab oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Investeering tütarettevõttesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeeringud tütarettevõttesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Emaettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka kontserni konsolideeritud ja emaettevõtte konsolideerimata aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtiv Eesti Panga valuutakurs. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursi alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

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

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast tollimaksust, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varude soetusmaksumuse kindlaksmääramisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto

realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "müüdnud toodangu kulu".

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on suhteliselt väike, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Maa	0%
Ehitised ja rajatised	2-15 %
Masinad ja seadmed	8-40 %
Transpordivahendid	15-25 %
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20-40 %

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustusi kajastatakse nende õiglases väärtuses ning õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2006. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 23/77 ning alates 1. jaanuarist 2007. a on maksumääraks 22/78 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80-ni peale 1. jaanuari 2009. a väljamakstud dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aruande lisas.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Konsolideeritud aruandluses kajastatud tulumaks on tütarettevõtete tulumaks, arvutatud asukohariigi seadusandluse kohaselt.

Lisa 1. Raha

	31.12.2005	31.12.2005
Sularaha kassas	15 572	76 658
Emafirma pangakontod	614 697	1 899 112
Tütarettevõtete pangakontod	100 773	0
Raha kokku	731 042	1 975 770

Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud

	Lühiajalised	Pikaajalised	Kokku
Saldo 31.12.2006			
Aktsiad ja väärtpaberid	35 000	0	35 000

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2006	31.12.2005
Ostjatelt laekumata arved	1 055 392	605 289
Nõuded ostjate vastu kokku	1 055 392	605 289

Lisa 4. Maksud

Maksuliik	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	424		964	
Käibemaks	2 689 722	59 259	125 147	
Kinnipeetud tulumaks		2 244	25 393	
Sotsiaalmaks	842		5 046	
Maamaks	1 713		3 242	
Töötuskindlustusmaks	1 340		1 744	
Kogumispensioon	1 259		5 047	
Maksude intressid	435		430	
Kokku maksud	2 695 735	61 503	167 013	0

Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2006	31.12.2005
Järelmaksuga väljaostmata vara maksumus	0	55 232
Väljaantud laenud (Lisa 8)	5 865 024	2 593 159
Intressid	361 851	224 002
Muud lühiajalised nõuded	200	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	6 227 075	2 872 393

Lisa 6. Varud

	31.12.2006	31.12.2005
Müügiks ostetud kaubad	12 140 266	165 620
Kinnistud arendamiseks	17 758 143	7 704 220
Ettemaksed tarnijatele	232 829	164 322
Varud kokku	30 131 238	8 034 162

Lisa 7. Tütarettevõtte

Kinnisvarainvest OÜ tütarettevõtteks 2006.aastal oli:

Tütarettevõtte nimetus	Asukoht	Omandamise aeg	Osalus seisuga 31. detsember		Kontserni osa omakapitalist 31. detsembril	
			2006	2005	2006	2005
UAB Kinnisvarainvest	Leedu	2006	100,00%	0,00%	-441 407	0

UAB Kinnisvarainvest põhitegevuseks on kinnisvara arendus ja müük. Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

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

Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2006			31.12.2005		
	Lühiajaline	Pikaajaline	Kokku	Lühiajaline	Pikaajaline	Kokku
Järelmaks	0	0	0	55 232	1 059 452	1 114 684
Laenud	5 865 024	2 970 405	8 835 429	2 593 159	1 645 520	4 238 679
Kokku	5 865 024	2 970 405	8 835 429	2 648 391	2 704 972	5 353 363

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Tallinnas ja Palangas asuvad korterid, mis on soetatud väärtuse kasvu eesmärgil ja ajutiselt osaliselt välja renditud kasutusrendi tingimustel ja/või kasutatud bürooruumidena. Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist. See tähendab, et kinnisvarainvesteering kajastatakse analoogselt materiaalse põhivara soetusmaksumusega, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Kinnisvarainvesteering amortiseeritakse lineaarse meetodi alusel 2% aastas.

	Maad	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	5 684 843	5 194 480	10 879 323
Soetamine 2005	0	2 027 528	2 027 528
Ümberklassifitseerimine varaks	-5 684 843	0	-5 684 843
Soetusmaksumus 31.12.2005	0	7 222 008	7 222 008
Soetamine 2006	0	5 483 623	5 483 623
Soetusmaksumus 31.12.2006	0	12 705 631	12 705 631
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	0	0	0
Arvestatud kulum 2005	0	-58 541	-58 541
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0	-58 541	-58 541
Arvestatud kulum 2006	0	-142 761	-142 761
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	-201 302	-201 302
Jääkmaksumus 31.12.2004	5 684 843	5 194 480	10 879 323
Jääkmaksumus 31.12.2005	0	7 163 467	7 163 467
Jääkmaksumus 31.12.2006	0	12 504 329	12 504 329

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	532 000	391 000
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-370 063	-94 283
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	161 937	296 717

Lisa 10. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	330 508	18 983	349 491
Soetamine	551 355	0	551 355
Ümberklassifitseerimine väikevahenditeks	0	-18 983	-18 983
Soetusmaksumus 31.12.2005	881 863	0	881 863
Soetamine	728 814	0	728 814
Soetusmaksumus 31.12.2006	1 610 677	0	1 610 677
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-26 007	-2 636	-28 643
Arvestatud kulum	-94 667	0	-94 667
Mahakantud põhivara kulum	0	2 636	2 636
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-120 674	0	-120 674
Arvestatud kulum	-135 584	0	-135 584
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-256 258	0	-256 258
Jääkmaksumus 31.12.2004	304 501	16 347	320 848
Jääkmaksumus 31.12.2005	761 189	0	761 189
Jääkmaksumus 31.12.2006	1 354 419	0	1 354 419

Lisa 11. Laenukohustused

	Lühiajalised	Pikaajalised	Kokku	Intriss	Tähtaeg
Saldo 31.12.2005					
Järelmaksuga võlgnevus	55 232	1 059 452	1 114 684	6%	2013.a.
Pangalaenu	316 789	3 060 054	3 376 843	Euribor +2%	2013.a.
Saadud laenu muud	1 474 205	3 986 006	5 460 211	0%	2009.a.
Laenu osanike poolt	0	7 064 000	7 064 000	0%	määramata
Kohustused liisingufirmadele	312 465	2 488 491	2 800 956	8%	2013.a.
Kokku 31.12.2005	2 158 691	17 658 003	19 816 694		
Saldo 31.12.2006					
Pangalaenu	11 473 628	4 811 091	16 284 719	Euribor +2%	2013.a.
Saadud laenu muud	3 014 205	18 014 579	21 028 784	0%	2009.a.
Laenu osanike poolt	0	7 984 000	7 984 000	0%	määramata
Kohustused liisingufirmadele	644 712	5 836 606	6 481 318	8%	2013.a.
Kokku 31.12.2006	15 132 545	36 646 276	51 778 821		

Saadud laenude valuutad on EUR ja EEK. Pangalaenu on tagatud Kinnisvarainvest OÜ varaga.

Lisa 12. Muud võlad

	31.12.2005	31.12.2005
Intressivõlad	155 342	17 369
Dividendivõlad	875 000	875 000
Ostjate ettemaksed	173 119	979 967
Tulumaks dividendidelt	246 795	261 364
Muud viitvõlad	9 253	2 571
Muud võlad kokku	1 459 509	2 136 271

Lisa 13. Osakapital

Emaettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 20 000 krooni.

Lisa 14. Dividendide tulumaks

Kontserni jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 3 976 139 (2005: 2 249 215) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 874 751 (2005: 517 319) krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 3 101 388 (2005: 1 731 896) krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2007. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2006.

Lisa 15. Müügitulu

Tegevusalade lõikes Eestis	2006		2005	
	Summa	%%	Summa	%%
PÕHITEGEVUSEST:				
Korterite müük	10 642 390	84%	7 830 508	92%
Kinnistute müük	650 000	5%	0	0%
Järelmaksu intressid	458 168	4%	284 732	3%
Laenuintressid	851 839	7%	242 841	3%
Vahendustasu	0	0%	78 136	1%
Lepingutasud	21 000	0%	0	0%
Muud müügitulu	34 286	0%	101 153	1%
Kokku põhitegevusest	12 657 683	100%	8 537 370	100%

Lisa 16. Muud äritulud ja muud ärikulud

	2006	2005
Muud äritulud		
Renditulu	532 000	391 000
Saadud viivised ja lepetrahvid	0	94 682
Muud äritulud	19 959	410
Muud äritulud kokku	551 959	486 092
Muud ärikulud		
Trahvid ja viivised	-915	-22
Muud ärikulud kokku	-915	-22

**Lisa 17. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss
(EEK)**

	31.12.2006	31.12.2005
VARAD		
Käibevara		
Raha	630 269	1 975 770
Lühiajalised finantsinvesteeringud	35 000	0
Nõuded ostjate vastu	1 055 391	605 289
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 013	167 013
Muud lühiajalised nõuded	6 227 075	2 872 393
Varud	17 990 972	8 034 162
Käibevara kokku	25 944 720	13 654 627
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6 188 261	2 704 972
Kinnisvarainvesteeringud	9 955 579	7 163 467
Materiaalne põhivara	1 354 419	761 189
Põhivara kokku	17 498 259	10 629 628
VARAD KOKKU	43 442 979	24 284 255
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	15 132 545	2 158 691
Võlad tarnijatele	215 001	38 075
Maksuvõlad	61 503	0
Muud võlad	1 030 342	918 940
Saadud ettemaksed	173 119	955 967
Lühiajalised eraldised	246 795	261 364
Lühiajalised kohustused kokku	16 859 305	4 333 037
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	21 986 181	17 658 003
Pikaajalised kohustused kokku	21 986 181	17 658 003
KOHUSTUSED KOKKU	38 845 486	21 991 040
Omakapital		
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 249 215	1 263 600
Aruandeaasta puhaskasum	2 304 278	985 615
OMAKAPITAL KOKKU	4 597 493	2 293 215
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	43 442 979	24 284 255

**Lisa 18. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne
(EEK)**

	2006	2005
Müügitulu	13 473 646	8 537 370
Muud äritulud	19 959	486 092
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 097 551	-6 724 460
Mitmesugused tegevuskulud	-476 717	-298 776
Tööjõu kulud		
Palgakulu	-374 676	-387 004
Sotsiaalmaksud	-123 804	-128 030
Tööjõu kulud kokku	-498 480	-515 034
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-237 561	-153 208
Muud ärikulud	-915	-22
ÄRIKASUM	3 182 381	1 331 962
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	-1 016 754	-418 855
Muud finantstulud- ja -kulud	138 651	166 980
Finantstulud ja -kulud kokku	-878 103	-251 875
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST	2 304 278	1 080 087
Tulumaks	0	-94 472
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	2 304 278	985 615

**Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne
(EEK)**

	2006	2005
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	3 182 381	1 331 962
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	237 561	153 208
Mahakantud põhivara jääkväärtus	0	16 347
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-424 907	-436 668
Varude muutus	-9 956 810	-2 202 041
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-449 830	974 752
Makstud intressid	-1 016 754	-418 855
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-94 472
Rahavood äritegevusest kokku	-8 428 359	-675 767
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse põhivara soetus	-977 449	-2 027 528
Tütarettvõtete soetus	-136 086	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	-2 335 000	0
Muude finantsinvesteeringute müük	3 414 684	43 125
Antud laenud	-13 340 353	-7 079 562
Antud laenude tagasimaksed	5 661 833	4 590 403
Saadud intressid	138 651	166 980
Rahavood investeerimisest kokku	-7 573 720	-4 473 562
Rahavood finanseerimisest		
Saadud laenud	29 467 630	11 382 765
Saadud laenude tagasimaksed	-13 231 276	-4 153 831
Muude finantskohustuste tagasimaksed	-1 114 685	-43 125
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-465 091	-314 091
Rahavood finanseerimisest kokku	14 656 578	6 871 718
Rahavood kokku	-1 345 501	1 722 389
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	1 975 770	86 401
Muutus	-1 345 501	1 722 389
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	630 269	1 808 790

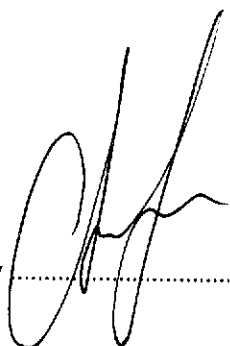
Andrei Tšernõsév

Eduard Kimask

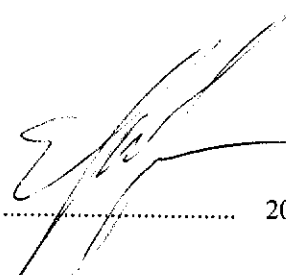
Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (EEK)

	2006	2005
Osakapital nimiväärtuses perioodi alguses	40 000	40 000
Osakapital nimiväärtuses perioodi lõpus	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital perioodi alguses	4 000	4 000
Kohustuslik reservkapital perioodi lõpus	4 000	4 000
Jaotamata kasum perioodi alguses	2 249 215	1 663 600
Dividendide väljamaksmiseks	0	-400 000
Aruandeaasta puhaskasum	2 304 278	985 615
Jaotamata kasum perioodi lõpus	4 553 493	2 249 215
Omakapital kokku perioodi lõpus	4 597 493	2 293 215

Andrei Tšernõšév



Eduard Kimask

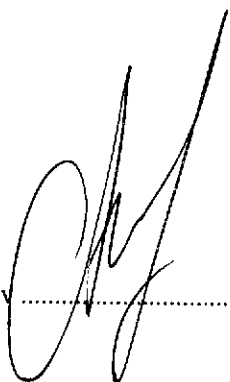


JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

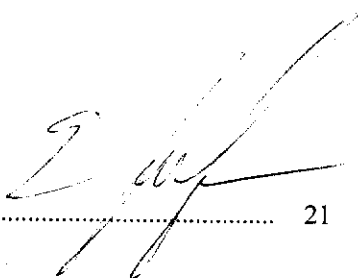
Kinnisvarainvest OÜ juhatus on koostanud 2006. aasta konsolideerimisgrupi tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Kinnisvarainvest OÜ konsolideeritud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest.

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask





AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OÜ KINNISVARAINVEST OSANIKULE

Olen kontrollinud OÜ KINNISVARAINVEST 31.12.2006 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideerimisgrupi aastaaruannet. Konsolideerimisgrupi aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang konsolideerimisgrupi aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, kas konsolideerimisgrupi aastaaruandes sisaldub olulisi vigu. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad konsolideerimisgrupi aastaaruandes esitatud näitajad. Minu audit hõlmas ka aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu konsolideerimisgrupi aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Rahavoogude aruandes on õigesti ja õiglaselt kajastatud rahavoogusid. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks konsolideerimisgrupi aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud konsolideerimisgrupi aastaaruanne, mis näitab 2006. aasta finantstulemuseks 1 726 924 krooni kasumina ja bilansimahuks seisuga 31.12.2006 57 704 635 krooni, kajastab üldjoontes tõepäraselt OÜ KINNISVARAINVEST majandusaasta tulemust ja finantsseisundit seisuga 31.12.2006.a. Tütarfirma UAB KINNISVARAINVEST (Leedu) aastaaruanne ei ole auditeeritud

Osakapital suuruses 40 000 krooni on kindlustatud osahingude netovaruga.

28 juuni 2007, Tallinn

Audiitor Zoja Tšudakova

AUDIITOR

Zoja Tšudakova

Töötöend nr. 101

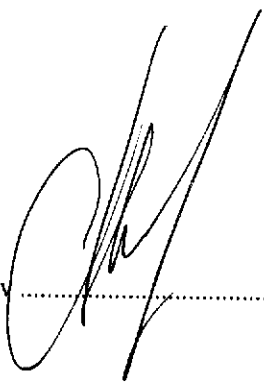
Välja antud 21. mai 1991 a.

28.06.2007 a.

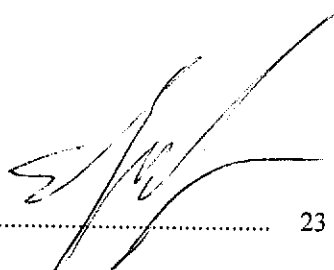
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Kinnisvarainvest OÜ juhatus teeb ettepaneku mitte jaotada 2006. aasta lõpuks kogunenud 3 976 139 krooni suurust kasumit (sh 2006.a. kasum 1 726 924 krooni) ja suunata see eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask



HARJU MAAKOHTU REGISTRIOSEKOND

KINNISVARAINVEST OÜ

reg. nr. 10036424

Narva mnt 13

10151 Tallinn

OSANIKE NIMEKIRI

2006. majandusaasta aruande

kinnitamise seisuga

1. Eduard Kimask, elukoht Tallinn, isikukood 37212210241

1 osa, 20 000 kr., 50% osakapitalist, omandamise aeg - august 2002.a.

2. Andrei Tšernõšev, elukoht Tallinn, isikukood 36710010319

1 osa, 20 000 kr., 50% osakapitalist, omandamise aeg – august 2002.a.

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask