

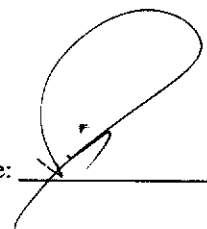
ORTO KINNISVARA OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2006

Majandusaasta algus:	01.01.2006
Majandusaasta lõpp:	31.12.2006
Ettevõtte nimi:	Orto Kinnisvara OÜ
Registrikood:	10617302
Aadress:	Suur-Sõjamäe 30, Tallinn 11415
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Sidevahendid:	e-posti aadress: kinnisvara@orto.ee
Audiitorkontroll:	Mati Nõmmiste –Rimess OÜ
Lisatud dokumendid:	Audiitori järeldusotsus Osanike nimekiri

Sisukord

Tegevusaruanne 2006	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE 2006.....	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 2 Ettemaksed teenuste eest.....	12
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 4 Materiaalne põhivara	13
Lisa 5 Laenukohustused.....	14
Lisa 6 Maksuvõlad.....	14
Lisa 7 Muud võlad	14
Lisa 8 Osakapital	15
Lisa 9 Müügitulu.....	15
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega.....	16
Lisa 13 Bilansipäevajärgsed sündmused	16
Lisa 12 Finantsnäitajate arvutamise meetodika.....	16
Tegevjuhtkonna allkirjad majandusaasta aruandele 2006	18



Tegevusaruanne 2006

2006.a. majandusaasta osutus OÜ-le Orto Kinnisvara (edaspidi OKV) edukaks – suurenes käibe ning kasum. Käibe ja kasumi kasv võimaldas ka suurendada investeeringute mahtu. Samuti täideti kõik peamised seatud eesmärgid investeeringute täitmise ja üürilepingute muutmiste osas.

Aruandeaasta ning järgnevate aastate investeeringute mahuks jääb stabiilselt 1-2 mln kr. Siiski peab nentima, et üüritase ei võimalda teha enamusi investeeringuid üürileandjal-omanikul, vaid üürnikel-kasutajatel. Seda lihtsal põhjusel – OKV klientide majandusnäitajad on kordades suuremad ning seega ka võimalused ja vahendid teisest suurusjärgust.

2006.a. ei toimunud muutusi firma juhtimises, klientide ja teenuste pakkujatega suhtlemisel. Endiselt kehtib leping OÜ-ga Novomila Holding, kes pakub halduriteenust s.h. haldamist, raamatupidamise teenust, hooldusteenuste korraldamist, heakorra korraldamist, kommunaalteenuste jälgimine ja remonttööde korraldamine. Kõik jooksvad otsused teeb haldur oma vastutusvaldkonna ulatuses ise ning finantsilised otsused kooskõlastatakse juhatuse liikmega.

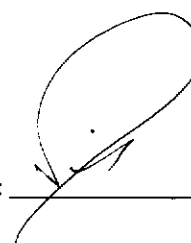
2007. a. peamised eesmärgid on üüriportfelli kvaliteedi (hinnataseme) parandamine ning olemasolevate lepingute efektiivsuse ja jätkusuutlikkuse garanteerimine.

Töötajaid 2006.a. OKV palgal ei olnud.

Olulisemad finantsuhtarvud:

	2006	2005
Müügitulu (tuh kr)	8 084	7 931
Käibe kasv	2%	6%
Ärikasumi määr	14%	25%
Puhaskasum (tuh kr)	519	1 609
Puhaskasumi kasv	-68%	131%
Puhasrentaablus	6%	20%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,72	1,21
ROA	2%	8%
ROE	11%	39%

V. Pindma
juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE 2006

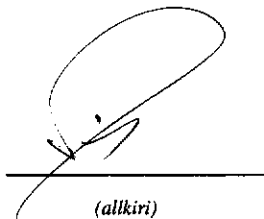
Juhatuse deklaratsioon

Orto Kinnisvara OÜ tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Orto Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (07.06.2007), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Orto Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Vahur Pindma

juhatuse liige



(allkiri)

27.06.2007

(kuupäev)

Bilanss**VARAD**

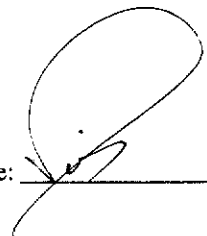
täiskroomides	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		1 021 649	1 224 894
Nõuded ja ettemaksud		705 075	949 356
Nõuded ostjate vastu	1	598 038	839 737
Muud lühiajalised nõuded		51 991	48 370
Ettemaksed teenuste eest	2	55 046	61 249
KÄIBEVARA KOKKU		1 726 724	2 174 250
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	3	6 147 353	5 890 653
Materiaalne põhivara	4	13 206 924	13 198 999
PÕHIVARA KOKKU		19 354 277	19 089 652
VARAD KOKKU		21 081 001	21 263 902

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused	5	1 295 058	1 305 224
Võlad ja ettemaksed		1 100 724	484 215
Võlad tarnijatele		806 761	388 735
Maksuvõlad	6	4 612	25 081
Muud võlad	7	76 100	34 248
Saadud ettemaksed		213 251	36 151
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		2 395 782	1 789 439
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused	5	13 954 890	15 235 627
Muud pikaajalised võlad		93 605	120 705
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		14 048 495	15 356 332
KOHUSTUSED KOKKU		16 444 277	17 145 771
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses	8	40 000	40 000
Reservid		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 074 131	2 464 728
Aruandeaasta kasum (kahjum)		518 593	1 609 403
OMAKAPITAL KOKKU		4 636 724	4 118 131
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		21 081 001	21 263 902

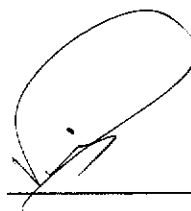
Kasumiaruanne

täiskroonides	Lisa nr	2006	2005
Müügitulu	9	8 084 173	7 931 311
Muud äritulud		1 102	0
 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	-6 349 699	-5 383 518
Mitmesugused tegevuskulud		-3 356	-15 840
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3; 4	-582 543	-527 852
Muud ärikulud		-1 360	-352
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		1 148 317	2 003 749
 FINANTSTULUD JA -KULUD		-629 724	-394 346
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt			
finantsinvesteeringutelt		0	68 041
Intressikulud		-651 262	-485 361
Muud finantstulud ja -kulud		21 538	22 974
 KASUM (KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		518 593	1 609 403
 ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		518 593	1 609 403



Rahavoogude aruanne

	Lisa nr	2006	2005
Rahavood aruandeaasta äritegevusest			
Ärikasum		1 148 317	2 003 749
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja allahindlus	3; 4	582 543	527 852
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		219 329	-204 810
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemakade muutus		567 368	28 487
Makstud intressid		-602 120	-485 361
Kokku rahavood äritegevusest		1 915 437	1 869 917
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu ja lõpetamata ehitiste soetus	3; 4	-847 168	-13 466 443
Materiaalse põhivara soetus	4	0	-20 000
Antud laenude tagasimaksed		0	324 442
Saadud intressid		19 389	116 970
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-827 779	-13 045 031
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	11 800 000
Laenude tagasimaksmine		-1 290 903	-592 509
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 290 903	11 207 491
Rahavood kokku		-203 245	32 377
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 224 894	1 192 517
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-203 245	32 377
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 021 649	1 224 894




Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Reserv- kapital	Eelmiste per.-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.2005	40 000	4 000	1 769 079	695 649	2 508 728
Eelmise perioodi kasum			695 649	-695 649	0
2005.a. kasum				1 609 403	1 609 403
Seisuga 31.12.2005	40 000	4 000	2 464 728	1 609 403	4 118 131
Seisuga 01.01.2006	40 000	4 000	2 464 728	1 609 403	4 118 131
Eelmise perioodi kasum			1 609 403	-1 609 403	0
2006.a. kasum				518 593	518 593
Seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	4 074 131	518 593	4 636 724

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Orto Kinnisvara OÜ 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korregeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korregeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodi alusel, mis tähendab, et soetusmaksumusest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonimormid on järgnevad:

- tootmishooned 5% aastas
- muud hooned 5% aastas

Maad ei amortiseerita.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Kasutusel on järgmised kasulikud eluead:

- seadmed 20% aastas

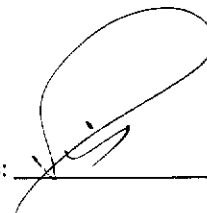
Finantskohustused

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.

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

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 22/78 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.



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

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

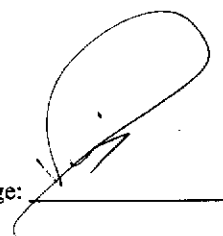
Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



Lisa 1 Nõuded ostjate vastu

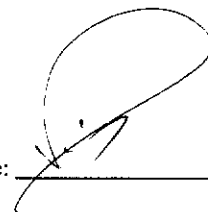
	31.12.2006	31.12.2005
Ostjatele laekumata arved	598 038	839 737
Kokku	598 038	839 737
	31.12.2006	31.12.2005
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	1 160
Eelneval perioodil ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõudete laekumine	0	1 160
Kokku	0	0
<i>Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded</i>	<i>3 356</i>	<i>0</i>

Lisa 2 Ettemaksed teenuste eest

	31.12.2006	31.12.2005
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud (kindlustus)	55 046	41 379
Kokku	55 046	41 379

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud 31.12.2004	6 131 061
Sealhulgas:	
+ soetusmaksumus	12 281 069
- akumuleeritud kulum	-6 150 008
= jääkmaksumus	6 131 061
Amortisatsioonikulu 2005.a.	-524 185
Ostud 2005.a.	283 777
Kinnisvarainvesteeringud 31.12.2005	5 890 653
Sealhulgas:	
+ soetusmaksumus	12 564 846
- akumuleeritud kulum	-6 674 193
= jääkmaksumus	5 890 653
Amortisatsioonikulu 2006.a.	-578 543
Ostud 2006.a.	835 243
Kinnisvarainvesteeringud 31.12.2006	6 147 353
Sealhulgas:	
+ soetusmaksumus	13 400 089
- akumuleeritud kulum	-7 252 736
= jääkmaksumus	6 147 353

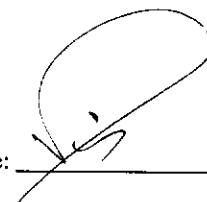



Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud hooned ja sellealune maa aadressidel Suur-Sõjamäe 30, Tallinn 11415 ning Tuubi 1A, Valga, mida kasutatakse renditulu saamise eesmärgil.

Kõik ettevõtte äritulud ja ärikulud on seotud kinnisvarainvesteeringuga. Aruandeaastal teenitud renditulu oli 3 583 436 krooni (vt. Lisa 9). Kinnisvarainvesteeringuna seotud kauba, materjali ja teenuste kulu on avalikustatud Lisas 10.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	0	0	0
Soetamine 2005.a.	20 000	13 182 666	13 202 666
Soetusmaksumus 31.12.2005	20 000	13 182 666	13 202 666
Soetamine 2006.a.		11 925	11 925
Soetusmaksumus 31.12.2006	20 000	13 194 591	13 214 591
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	0	0	0
2005.a. arvestatud kulum	-3 667	0	-3 667
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-3 667	0	-3 667
2006.a. arvestatud kulum	-4 000	0	-4 000
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-7 667	0	-7 667
Jääkmaksumus 31.12.2005	16 333	13 182 666	13 198 999
Jääkmaksumus 31.12.2006	12 333	13 194 591	13 206 924




Lisa 5 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2006	Kohustuse lõppemine	Intressi- määr	Alus- valuuta	Muud tingimused
täiskroonides					
Pikaajaline pangalaen (SEB EÜP)	13 249 948	27.04.2015	6 kuu Euribor +	EEK	Laen tagatud ettevõtte varadega
<i>sh. maksetähtaeg alla 1 aasta</i>	1 295 058		1,4%		
<i>sh. maksetähtaeg 1-5 aastat</i>	7 613 979				
<i>sh. maksetähtaeg üle 5 aasta</i>	4 340 911				
Laen Orto AS-lt (Lisa 11)	2 000 000	30.04.2008	4,5%		
<i>sh. maksetähtaeg 1-5 aastat</i>	2 000 000				
Kokku	15 249 948				

	Saldo 31.12.2005	Kohustuse lõppemine	Intressi- määr	Alus- valuuta	Muud tingimused
täiskroonides					
Pikaajaline pangalaen (SEB EÜP)	14 540 851	27.04.2015	6 kuu Euribor +	EEK	Laen tagatud ettevõtte varadega
<i>sh. maksetähtaeg alla 1 aasta</i>	1 305 224		1,4%		
<i>sh. maksetähtaeg 1-5 aastat</i>	5 778 299				
<i>sh. maksetähtaeg üle 5 aasta</i>	7 457 328				
Laen Orto AS-lt (Lisa 11)	2 000 000	30.04.2007	2%		
<i>sh. maksetähtaeg 1-5 aastat</i>	2 000 000				
Kokku	16 540 851				

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on sõlmitud pandileping kinnistule Suur-Sõjamäe 30, Tallinn 11415. Hüpoteegid on seatud kinnistutele aadressiga Suur-Sõjamäe 30, 30A, 30V, 30P, 30T, 30S, 30R.

Panditud vara bilansiline maksumus 31.12.2006 seisuga oli 6 147 353 krooni.

Lisa 6 Maksuvõlad

Maksuliik	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 612	0	25 081
Kokku	0	4 612	0	25 081

Lisa 7 Muud võlad

	31.12.2006	31.12.2005
Intressivõlad	76 100	34 248
<i>s.h. Seotud osapoolle (Lisa 11)</i>	66 959	26 959
Kokku	76 100	34 248

Lisa 8 Osakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Vastavalt Orto Kinnisvara OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Osa nimiväärtus on 40 000 krooni. Emiteeritud ja märgitud osade arv on 1 tükki. 2005. aastal uusi osasid ei emitteeritud.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2006 moodustas 4 592 724 (2005.a.: 4 074 131) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 582 325 (2005.a.: 3 137 081) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 010 399 (2005.a.: 937 050) krooni.

Lisa 9 Müügitulu

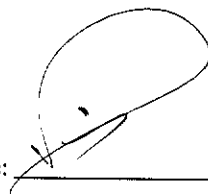
Müügitulu tegevusalade lõikes	2006		2005	
	kroonides	%	kroonides	%
Renditulu	3 583 436	44,33	3 415 547	43,06
Kommunaalteenuste vahendus	4 484 590	55,47	4 398 521	55,46
Muud	16 147	0,20	117 243	1,48
Kokku:	8 084 173	100	7 931 311	100

Kogu müügitulu on saadud Eestis.

Hinnanguliselt on järgmise perioodi renditulu sarnasel tasemel nagu 2006. a.

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

täiskroonides	2006	2005
Halduskulud	717 931	781 496
Tehnohoolduskulud	150 245	157 286
Heakorratööd	318 807	283 148
Omandiga seotud kulud	198 510	171 920
Ehitus- ja remondikulud	1 018 651	790 853
Kommunaalkulud	3 945 555	3 198 815
Kokku	6 349 699	5 383 518




Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osahingu/aktsiaseltsi tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Orto Kinnisvara OÜ tehingud teenuste ja kaupade osas 2006. aastal seotud osapooltega olid järgmised:

	Ostud	Müügid
AS Orto ("õdeettevõtte")	0	877 513
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	458 920	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised nõuded	48 141	42 700
-AS Orto ("õdeettevõtte")	48 141	42 700
Lühiajalised kohustused	2 066 959	2 026 959
-AS Orto ("õdeettevõtte")	2 066 959	2 026 959
s.h. Laen (Lisa 5)	2 000 000	2 000 000
s.h. Laenu intressid (Lisa 7)	66 959	26 959

Lisa 13 Bilansipäevajärgsed sündmused

2007.a. kevadel realiseeriti kaks kinnisvarainvesteeringute all kajastatud objekti – Valgas asuv hoonestatud kinnistu ja Tallinnas asuv kinnistu. Valga objekt realiseeriti pärast seda, kui ettevõtte lõpetas selle kasutamise laoruumina ja alternatiivina ei õnnestunud pinnale leida üüriku. Tallinnas asuv kinnistu õnnestus erastada ja peale seda müüa.

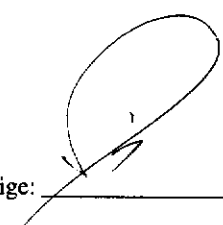
Lisa 12 Finantsnäitajate arvutamise meetoodika

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2006 - \text{müügitulu } 2005) / \text{müügitulu } 2005 * 100$
- Ärikasumimäär (%) = $\text{ärikasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2006 - \text{puhaskasum } 2005) / \text{puhaskasum } 2005 * 100$



- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

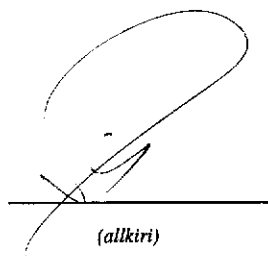


Tegevjuhtkonna allkirjad majandusaasta aruandele 2006

Orto Kinnisvara OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2006. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud _____ 2007.a. osanike üldkoosoleku poolt.

Vahur Pindma

juhatuse liige


(allkiri)27.06.2007
(kuupäev)

Audiitori järeldusotsus

Orto Kinnisvara OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Orto Kinnisvara OÜ 31.12.2006.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2006.a. bilansi mahuks 21 081 001 krooni ja finantstulemuseks 518 593 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Orto Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2006.a. ja siis lõppenud majandusaasta tulemit ja rahavoogusid.

Tallinnas, 27. juunil 2007.a.



Mati Nõmmiste
Vannutatud audiitor
RimeSS OÜ



Kaja Peedu
Vannutatud audiitor

Aruandeaasta kasumi jaotamise ettepanek

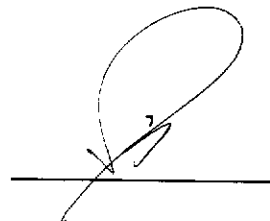
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 074 131
2006.aasta puhaskasum	518 593
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2006	4 592 724

Juhatus teeb ettepaneku kanda aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Jaotamata kasumi jääk pärast 2006.a. kasumi jaotamist	4 592 724
--	------------------

Vahur Pindma

juhatuse liige



Osanike nimekiri

Osaniku nimi	Isiku/ registrikood	Aadress	Osalus
Arcalor OÜ	10871090	Suur-Sõjamäe 30, Tallinn 11415, Eesti	100%

