

02 -07- 2008

*Eve Uibo*

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 1. jaanuar 2007

**aruandeaasta lõpp:** 31. detsember 2007

**ärinimi:** Kõrgepinge Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 11110571

**tänav:** Järvevana tee 5

**linn:** Tallinn

**postisihtnumber:** 10132

**maakond:** Harjumaa

**Lisatud dokumendid:** 1. Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek  
2. Osanike nimekiri

## Sisukord

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE .....                                                               | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                                                 | 4  |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele .....                             | 4  |
| Bilanss .....                                                                      | 5  |
| Kasumiaruanne [SKEEM 1] .....                                                      | 6  |
| Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist] .....                                  | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                                 | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad .....                                           | 9  |
| Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ..... | 9  |
| Lisa 2 Raha .....                                                                  | 11 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed .....                                                  | 11 |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteering .....                                                | 11 |
| Lisa 5 Lühiajalised võlakohustused .....                                           | 11 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed .....                                                   | 11 |
| Lisa 7 Pikaajalised võlakohustused .....                                           | 12 |
| Lisa 8 Omakapital .....                                                            | 12 |
| Lisa 9 Muud äritulud .....                                                         | 12 |
| Lisa 10 Muud tegevuskulud .....                                                    | 12 |
| Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega .....                                          | 13 |
| Lisa 12 Tingimuslikud kohustused .....                                             | 13 |
| JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE .....                           | 14 |
| MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....                                     | 15 |
| OSANIKE NIMEKIRI .....                                                             | 16 |

## TEGEVUSARUANNE

OÜ Kõrgepinge Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvara arendamine perspektiivse Kõrgepinge tänava piirkonnas Tallinnas. 2007.aastal jätkas ettevõtte algatatud detailplaneeringu menetlemist ning ettevalmistusi projekti realiseerimiseks. 2008.aasta plaanide kohaselt valmistub ettevõtte planeeringualast maaala realiseerima.

2007.aastal ei töötanud ettevõttes ühtegi töötajat. Tööde teostamiseks kasutati allhanketöid, juhatuse liikmed koordineerisid tegevusi tasuta.



Rein Pether

Juhatuse liige



Simeon Murjano

Juhatuse liige

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Kõrgepinge Kinnisvara OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2008 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on Kõrgepinge Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007. a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 26.06.2008.a

  
Rein Petheri

Juhatuse liige

  
Simeon Ansjarov

Juhatuse liige

**Bilanss**  
 (kroonides)

|                                       | <b>Lisa nr</b> | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                          |                |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                      |                |                   |                   |
| Raha                                  | 2              | 395 437           | 14 927            |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 3              | 41 189            | 36 304            |
| <b>Käibevara kokku</b>                |                | <b>436 626</b>    | <b>51 231</b>     |
| <b>Põhivara</b>                       |                |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 4              | 4 000 000         | 2 211 968         |
| <b>Põhivara kokku</b>                 |                | <b>4 000 000</b>  | <b>2 211 968</b>  |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |                | <b>4 436 626</b>  | <b>2 263 199</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |                |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |                |                   |                   |
| Võlakohustused                        | 5              | 1 499 993         | 0                 |
| Võlad ja ettemaksed                   | 6              | 35 347            | 171 618           |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |                | <b>1 535 340</b>  | <b>171 618</b>    |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>        |                |                   |                   |
| Laenud                                | 7,11           | 1 351 137         | 2 387 493         |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  |                | <b>1 351 137</b>  | <b>2 387 493</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>               |                | <b>2 886 477</b>  | <b>2 559 111</b>  |
| <b>Omakapital</b>                     |                |                   |                   |
| Osakapital                            | 8              | 50 000            | 40 000            |
| Ülekurss                              |                | 290 000           | 0                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kahjum  |                | -335 912          | -87 330           |
| Aruandeaasta kasum/-kahjum            |                | 1 546 061         | -248 582          |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               |                | <b>1 550 149</b>  | <b>-295 912</b>   |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |                | <b>4 436 626</b>  | <b>2 263 199</b>  |



**Kasumiaruanne [SKEEM 1]**  
(kroonides)

|                                           | <b>Lisa nr</b> | <b>2007</b>      | <b>2006</b>     |
|-------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------|
| Muu äritulu                               | 9              | 1 773 165        | 0               |
| <b>Kokku äritulud</b>                     |                | <b>1 773 165</b> | <b>0</b>        |
| Muud tegevuskulud                         | 10             | 21 561           | 6 581           |
| <b>Kokku ärikulud</b>                     |                | <b>21 561</b>    | <b>6 581</b>    |
| <b>Ärikasum/-kahjum</b>                   |                | <b>1 751 604</b> | <b>-6 581</b>   |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>             |                |                  |                 |
| Intressikulud                             |                | 205 314          | 241 850         |
| Kahjum valuutakursi muutusest             |                | 229              | 151             |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>       |                | <b>205 543</b>   | <b>242 001</b>  |
| <b>Kasum/kahjum enne tulumaksustamist</b> |                | <b>1 546 061</b> | <b>-248 582</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum</b>    |                | <b>1 546 061</b> | <b>-248 582</b> |



**Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]**  
(kroonides)

|                                                       | <b>Lisa nr</b> | <b>2007</b>       | <b>2006</b>    |
|-------------------------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                |                   |                |
| Ärikasum                                              |                | 1 751 604         | -6 581         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |                | 103 992           | 155 770        |
| Makstud intressid                                     |                | -150 691          | -242 001       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |                | <b>-68 260</b>    | <b>-92 812</b> |
| <br><b>Rahavood investeerimistegevusest</b>           |                |                   |                |
| Kinnisvarainvesteeringu soetus                        | 4              | -1 788 032        | -79 139        |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>         |                | <b>-1 788 032</b> | <b>-79 139</b> |
| <br><b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>          |                |                   |                |
| Tagatiseta võlakohustused                             |                | 979 732           | 186 000        |
| Laenude tagasimaksed                                  |                | -516 095          | 0              |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>        |                | <b>463 637</b>    | <b>186 000</b> |
| <br><b>Rahavood kokku</b>                             |                | <b>380 510</b>    | <b>14 049</b>  |
| <br><b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b> | 2              | <b>14 927</b>     | <b>878</b>     |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |                | <b>380 510</b>    | <b>14 049</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | 2              | <b>395 437</b>    | <b>14 927</b>  |



**Omakapitali muutuste aruanne**

(kroonides)

|                                 | Osa-<br>kapital | Ülekurss       | Eelmiste<br>perioodide<br>kahjum | Aastaaruande<br>kasum/kahjum | Kokku            |
|---------------------------------|-----------------|----------------|----------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2005</b> | <b>40 000</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>                         | <b>-87 330</b>               | <b>-47 330</b>   |
| 2005. aasta kahjum              | 0               | 0              | -87 330                          | 87 330                       | 0                |
| 2006. aasta kahjum              | 0               | 0              | 0                                | -248 582                     | -248 582         |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b> | <b>40 000</b>   | <b>0</b>       | <b>-87 330</b>                   | <b>-248 582</b>              | <b>-295 912</b>  |
| Osakapitali suurendamine        | 10 000          | 290 000        | 0                                | 0                            | 300 000          |
| 2006. aasta kahjum              | 0               | 0              | -248 582                         | 248 582                      | 0                |
| Aruandeperioodi kasum           | 0               | 0              | 0                                | 1 546 061                    | 1 546 061        |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b> | <b>50 000</b>   | <b>290 000</b> | <b>-335 912</b>                  | <b>1 546 061</b>             | <b>1 550 149</b> |

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 7.





## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Kõrgepinge Kinnisvara OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### A. 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.

### B. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele 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 hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

### C. 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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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



**D. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused**

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja –kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja –kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

**E. Kohustuslik reservkapital**

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



**Lisa 2 Raha**

|                  | 31.12.2007     | 31.12.2006    |
|------------------|----------------|---------------|
| Raha pangakontol | 395 467        | 14 927        |
| <b>KOKKU:</b>    | <b>395 437</b> | <b>14 927</b> |

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

|                     | 31.12.2007    | 31.12.2006    |
|---------------------|---------------|---------------|
| Käibemaksu ettemaks | 41 189        | 36 304        |
| <b>KOKKU:</b>       | <b>41 189</b> | <b>36 304</b> |

**Lisa 4 Kinnisvarainvesteering**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| <b>Saldo 31.12.2006</b>              | <b>2 211 968</b> |
| Ostud perioodi jooksul               | 14 867           |
| Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus | 1 773 165        |
| <b>Saldo 31.12.2007</b>              | <b>4 000 000</b> |

**Lisa 5 Lühiajalised võlakohustused**

|               | 31.12.2007       | 31.12.2006 |
|---------------|------------------|------------|
| Hansapank (1) | 1 499 993        | 0          |
| <b>KOKKU:</b> | <b>1 499 993</b> | <b>0</b>   |

(1) Hansapanga laenu tagastustähtaeg kogu summas on 14.12.2008  
Laenuintress on Euro 6 kuu euribor + 3,5%.

**Lisa 6 Võlad ja ettemaksed**

|                            | 31.12.2007    | 31.12.2006     |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Hankijatele tasumata arved | 29 128        | 17 257         |
| Intressivõlad              | 6 219         | 154 361        |
| <b>KOKKU:</b>              | <b>35 347</b> | <b>171 618</b> |



**Lisa 7 Pikaajalised võlakohustused**

|                                             | 31.12.2007       | 31.12.2006       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Hansapank (1)                               | 0                | 1 499 993        |
| Miterassa OÜ (2)                            | 810 682          | 887 500          |
| Baltic Real Estate Investment Centre OÜ (3) | 540 455          | 0                |
| <b>KOKKU:</b>                               | <b>1 351 137</b> | <b>2 387 493</b> |

(1) Hansapanga laenu tagastustähtaeg kogu summas on 14.12.2008

Laenuintress on Euro 6 kuu euribor + 3,5%.

(2) Miterassa laenu tähtaeg on 31.12.2008. Laenuintress on 12 % aastas.

(3) Baltic Real Estate Investment Centre OÜ laenu tähtaeg 30.06.2009.

Laenuintress on 12 % aastas.

**Lisa 8 Omakapital**

|                 | 31.12.2007 | 31.12.2006 |
|-----------------|------------|------------|
| Osakapital      | 50 000     | 40 000     |
| Osade arv       | 500        | 400        |
| Osa nimiväärtus | 100        | 100        |

Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2007 koosneb 500 osast nimiväärtusega 100 krooni, mille eest on täielikult tasutud.

**Lisa 9 Muud äritulud**

|                                  | 2007             | 2006     |
|----------------------------------|------------------|----------|
| Kasum kinnisvara ümberhindlusest | 1 773 165        | 0        |
| <b>KOKKU:</b>                    | <b>1 773 165</b> | <b>0</b> |

**Lisa 10 Muud tegevuskulud**

|                    | 2007          | 2006         |
|--------------------|---------------|--------------|
| Panga teenustasud  | 109           | 21           |
| Muud lepingutasud  | 3 750         | 0            |
| Juriidilised kulud | 10 922        | 60           |
| Teenused           | 6 500         | 6 500        |
| Maksud             | 280           | 0            |
| <b>KOKKU:</b>      | <b>21 561</b> | <b>6 581</b> |



**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);

\* Tütar- ja sidusettevõtted.

Kõrgepinge Kinnisvara OÜ on aruandeaastal seotud osapoolte vahel ostu- ja müügitehinguid ei toimunud.

Kõrgepinge Kinnisvara OÜ-l on aruandeaastal seotud osapoolte vahelised laenulepingud:

| Seotud osapool                          | Osapoole kirjeldus | Nõue     | Kohustus         |
|-----------------------------------------|--------------------|----------|------------------|
| Miterassa OÜ                            | emaettevõtte       | 0        | 810 682          |
| Baltic Real Estate Investment Centre OÜ | sidusettevõtte     | 0        | 540 455          |
| <b>KOKKU:</b>                           |                    | <b>0</b> | <b>1 351 137</b> |

Info muude laenude kohta on avalikustatud lisas 5.

**Saldod bilansipäeva seisuga**

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

| Seotud osapool                          | Osapoole kirjeldus | Pikaajaline osa  | Kokku            |
|-----------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Kohustused                              |                    |                  |                  |
| Miterassa OÜ                            | emaettevõtte       | 814 413          | 814 413          |
| Baltic Real Estate Investment Centre OÜ | sidusettevõtte     | 542 943          | 542 943          |
| <b>KOKKU:</b>                           |                    | <b>1 357 356</b> | <b>1 357 356</b> |

**Lisa 12 Tingimuslikud kohustused**

Maksuhaldur ei ole ettevõttes läbi viinud maksurevisjoni. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade avastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.



## JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Kõrgepinge Kinnisvara OÜ 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt, 26.06.2008.a. kinnitamine.

Raim Põltsi 

Juhatuseliige

Shel Arsjanov 

Juhatuseliige

**MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Eelmiste perioodide kahjum | -335 912  |
| 2007. aasta puhaskasum     | 1 546 061 |

**Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2007: 1 210 149**

|                                                           |       |
|-----------------------------------------------------------|-------|
| Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt: |       |
| Kohustuslikku reservkapitali                              | 5 000 |

**Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 1 205 149**

OÜ Kõrgepinge Kinnisvara juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku kanda 2007.aasta puhaskasum summas 1 205 149 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka.

*Rain Pettai*  
Juhatuses liige

*Sven*  
Juhatuses liige

**OSANIKE NIMEKIRI**Seisuga 01.01.2007

Miterassa OÜ

100% osadest

40 000 krooni

**KOKKU****40 000 krooni**Seisuga 31.12.2007

FS Capital Management OÜ (endine Miterassa)

60% osadest

30 000 krooni

Baltic Real Estate Investment Centre OÜ

40 % osadest

20 000 krooni

**KOKKU****50 000 krooni**