

298998

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

27 -06- 2008

Liana Kaar

OÜ CITYINVEST

2007.a.

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus 01.jaanuaril 2007.a. lõpp 31.detsembril 2007.a.

Äriregistri kood	11018345
Aadress	Estonia pst.15a,Tallinn 10141
Telefon	5512620
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine,arendamine ja tehingute vahendamine
Tegevjuht	Endo Hõbesalu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem 1	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.	
Lisa 1. Raha ja pangakontod	11
Lisa 2. Aktsiad ja muud väärtpaberid	11
Lisa 3. Maksunõuded ja -kohustused	11
Lisa 4. Nõuded tütarettevõtte vastu	11
Lisa 5. Varud	11
Lisa 6. Tütarettevõtete osad	12
Lisa 7. Materiaalne põhivara	12
Lisa 8. Laenukohustused	13
Lisa 9. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	13
Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega	14
Lisa 11. Eraldised ja potentsiaalsed kohustused	14
Juhatuse allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele	15
Kasumi jaotamise ettepanek	15
Osanike nimekiri	16

Tegevusaruanne

Osaiühing CityInvest alustas oma tegevust 20.02.2004. Osaiühingu põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine,arendamine ja tehingute vahendamine.2006.a. osteti kinnisvara edasimüügi eesmärgil.Ostud on finantseeritud omavahenditest ja laenudega.

Põhiliseks tegevuseks 2007.a. oli kinnisvaramüük.

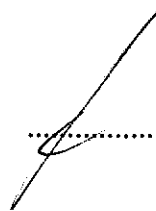
Töötajad 2007.a.puudusid

Juhatusel liikmele tasu ei arvestatud.

Osaiühing lõpetas majandusaasta kasumiga.

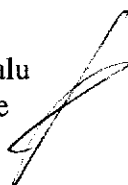
Endo Hõbesalu

juhatuse liige



25.06.....2008

Endo Hõbesalu
Juhatusel liige



Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

OÜ CityInvest 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.

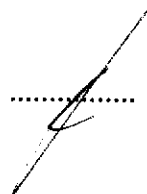
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 25.06.2008 vahemikul.

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 kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ CityInvest jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

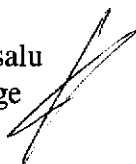
Endo Hõbesalu

juhatuse liige



25.06.2008

Endo Hõbesalu
Juhatuse liige



Bilanss

VARAD (kroonides)	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	328	42 560
Aktsiad ja muud väärtpaberid	2	34 800	0
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded tütarettevõtete vastu	4	6 206 000	5 000 000
Muud lühiajalised nõuded		1 590	1 590
Intressid		577 184	100 872
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	17 546	383 292
Ettemaksed teenuste eest		0	3 528
Kokku		6 802 320	5 489 282
Varud	5	2 394 986	4 751 692
Käibevara kokku		9 232 434	10 283 534
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	3 120 813	1 350 061
Materiaalne põhivara	7	127 194	40 091
Põhivara kokku		3 248 007	1 390 152
VARAD KOKKU		12 480 441	11 673 686

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		3 750 000	5 388 000
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	8	294 754	284 260
Muud laenud	8	2 158 339	1 765 339
Kokku		6 203 093	7 437 599
Võlad ja ettemaksed			
Ostjate ettemaksed		0	6 500
Võlad tarnijatele		17 955	45 621
Muud lühiajalised võlad		77 430	0
Maksuvõlad	3	0	1 451
Intressivõlad		344 381	77 288
Kokku		439 766	130 860
Lühiajalised kohustused kokku		6 642 859	7 568 459

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	8	900 000	1 190 000
Pikaajalised kohustused kokku		900 000	1 190 000
Kohustused kokku		7 542 859	8 758 459

OMAKAPITAL

Aktsiakapital või osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		2 875 227	-20 994
Aruandeaasta kasum (kahjum)		2 022 355	2 896 221
Omakapital kokku		4 937 582	2 915 227

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

12 480 441 11 673 686



Kasumiaruanne skeem 1

(kroonides)	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Müügitulu	9	2 888 169	2 967 304
Kaubad, toore, materjal ja teenused		2 575 813	1 204 169
Mitmesuguse tegevuskulud		97 101	89 544
Põhivara kulum ja väärtuse langus		45 481	22 098
Muud ärikulud		576	27 719
Kokku ärikulud		2 718 971	1 343 530
Ärikasum (-kahjum)		169 198	1 623 774
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	6	1 770 752	1 310 061
Intressikulud		394 124	130 037
Muud finantstulud ja -kulud		476 529	92 423
Kokku finantstulud ja -kulud		1 853 157	1 272 447
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		2 022 355	2 896 221
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		2 022 355	2 896 221

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	169 198	1 623 774
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	45 481	22 098
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	334 474	-379 360
Varud (+/-)	2 356 707	-3 610 722
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	41 813	53 372
Makstud intressid	-127 031	-52 749
Kokku rahavood äritegevusest	2 820 642	-2 343 587
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-132 585	-36 856
Tütarettevõtete soetus	0	-49 200
Antud laenud	-1 915 000	-5 000 000
Antud laenude tagasimaksed	709 000	0
Saadud intressid	217	751
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 338 368	-5 085 305
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 770 309	11 928 000
Saadud laenude tagasimaksed	-4 294 815	-4 496 320
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 524 506	7 431 680
Rahavood kokku	-42 232	2 788
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 560	39 772
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-42 232	2 788
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	328	42 560

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta puhaskasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	40 000			-7 006	32 994
Aruandeperioodi puhaskasum				-13 988	
Saldo 31.12.2005	40 000		-7 006	-13 988	19 006
Eelmiste perioodide kasum			-13988		
Aruandeperioodi puhaskasum				2 896 221	
Saldo 31.12.2006	40 000		-20 994	2 896 221	2 915 227
Eelmiste perioodide kasum			2 875 227		
Aruandeperioodi puhaskasum				2 022 355	
Reservkapitali suurendamine		4000	-4000		
Saldo 31.12.2007	40 000	4000	2 871 227	2 022 355	4 937 582

	Osade arv (tk)	Osakapital
Saldo 31.12.2006	1	40 000
Saldo 31.12.2007	1	40 000

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ CityInvest 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ CityInvest kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

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.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - investeerimistegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud põhivara soetust elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja tegevusega seotud lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Edasimüügi eesmärgiga ostetud kinnisvara on võetud arvele varudes.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Materjale ja lõpetamata toodangut hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoote hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoote neto realiseerimismaksumuse.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 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 kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud aastaaruande lisas 11.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2007 ja aruande koostamise kuupäeva 25.06.2007 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 1. Raha ja pangakontod

(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Pangakontod	328	42 560
Kokku	328	42 560

Lisa 2. Aktsiad ja muud väärtpaberid

(kroonides)

	OÜ City investeringud ja konsultatsioonid		OÜ Rilanto Kinnisvara		
	Kogus	Väärtus	Kogus	Väärtus	Kokku
Algsaldo 31.12.2006	0		0		0
Soetushind	1	19 800	1	15 000	34 800
Lõppsaldo 31.12.2007	1	19 800	1	15 000	34 800

Lisa 3. Maksunõuded ja -kohustused

(kroonides)

	31.12.2007		31.12.2006	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	16 303	0	381 827	0
Maamaks	727	0	727	0
Käibemaksu intress	516	0	738	0
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	1 451
Kokku	17 546	0	383 292	1 451

Lisa 4. Nõuded tütarettevõtte vastu

	31.12.2007	31.12.2006
Laen Nordik Haldus OÜ	6 206 000	5 000 000
Kokku	6 206 000	5 000 000

Lisa 5. Varud

(kroonides)	31.12.2007	31.12.2006
Müügiks ostetud kaubad	2392364	4724785
Ettemaksed varude eest	2622	26907
Varud kokku	2394986	4751692

Lisa 6. Tütarettevõtete osad

(kroonides)

	OÜ Nordik Haldus Eesti Kinnisvaraarendus	Kokku
Asukoht Põhitegevusala		
Osalus % 31.12.2006	66.66	
Osalus % 31.12.2007	66.66	
Bilansiline maksumus 31.12.2006	1 350 061	1 350 06
Bilansiline maksumus 31.12.2007	3 120 813	3 120 81

Lisa 7. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
(kroonides)			
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	0	76 856	76 856
Soetused	132 584		132 584
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	132 584	76 856	209 440
Akumuleeritud kulum ja allahindlused			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	0	36 765	36 765
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	21 196	24 285	45 481
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	21 196	61 050	82 246
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	0	40 091	40 091
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	111 388	15 806	127 194

Lisa 8. Laenu kohustused lühi- ja pikaajalised

Kohustused (kroonides)	Summa		Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta
	Lühiajaline	Pikaajaline			
Laen Hansapangast	294 754	900 000	28.08.2011	5,73	EUR
Laen Enrimar OÜ	2 158 339		28.12.2008	5	EEK
Laen Estonia Maja OÜ	3 550 000		30.12.2008	5	EEK
Laen Rilanto Kinnisvara OÜ	200 000		30.06.2008	5	EEK
Kokku	6 203 093	900 000			

Lisa 9. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

(kroonides)

Tegevusala	2007	2006
Renditulu EMTAK 6810	26 500	65 000
Kinnisvaraalased konsultatsioonid	1 500	79 719
Kinnisvara müük	2 860 169	2 822 585
Kokku	2 888 169	2 967 304
Piirkond	2007	2006
Eesti	2 888 169	2 967 304
Kokku	2 888 169	2 967 304

Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)

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;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Laen	Kokku
Kohustused			
Enrimar OÜ	Osanikuga seotud ettevõtte	2 158 339	2 158 339
Kokku kohustused		2 158 339	2 158 339

Lisa 11. Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 4 893 582 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 027 652 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 3 865 930 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2008. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2007

Juhatuse allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

OÜ CityInvest juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus:

Endo Hõbesalu juhatus liige



25.06.2008

Kasumi jaotamise ettepanek

Jaotamata kasum (-kahjum) seisuga 31.12.2006
2007. aasta puhaskasum

2 871 227
2 022 355

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007:

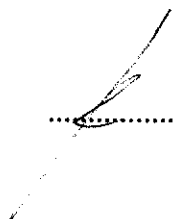
4 893 582

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:
Lisada 2007.a. kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumile

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist

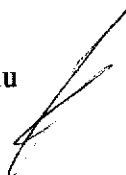
4 893 582 krooni

Endo Hõbesalu juhatus liige



25.06.2008

Endo Hõbesalu
Juhatus liige



Osanike nimekiri

1. Endo Hõbesalu Harjumaa

Isikukood 36807030356

Osa nominaalväärtus 40 000 krooni

