

332888
Härju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
25 -05- 2009
KRISTEL LEN

OÜ KINNISVARA GRUPP 2008.a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.01.2008

Majandusaasta lõpp: 31.12.2008

Ärinimi: OÜ Kinnisvara Grupp

Registrikood: 10392700

Juriidiline aadress: Kalmistu tee 26, 11216 Tallinn

Telefon: (+372) 6 663 111

Fax: (+372) 6 663 110

Majandusaasta aruandele
lisatud dokumendid:

Sõltumatu audiitori aruanne
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek
Osanike nimekiri

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	<u>lk</u>
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne (skeem 1)	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
LISAD:	
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud	8
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Maksud	9
Lisa 4 Pikaajalised laenud ja tehingud seotud osapooltega	9
Majandusaasta aruande allkirjad	10
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	
MAJANDUSAATA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	
OSANIKE NIMEKIRI	

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevus on kinnisvarainvesteeringute haldamine (EMTAK 68329).

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

OÜ Kinnisvara Grupp omab äriotstarbelisi kinnistuid 28,3 ha suurusel maaalal Maardus. 2008.a. kinnitati antud maaala detailplaneering ning alustati projekteerimistegevusega logistikapargi rajamiseks. Müügitulu puudub, majandusaasta kahjum on tekkinud arendustegevuseks võetud laenult arvestatud intressidelt ja kinnisvarainvesteeringu allahindlusest.

Senist tegevust on finantseeritud emaettevõtte poolt antud laenudega.

Ettevõtte juhatus on ühe liikmeline. Juhatuse liikme tegevust ei tasustata. Ettevõttes ei olnud 2008.a. palgalist tööjõudu.

Olulisemad finantssuhtarvud:	2008	2007
Puhaskasum/kahjum (tuh.kr.)	- 4 215	2 788
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja		
(käibevara/lühiajalised kohustused)	0	0,9
ROA % (puhaskasum/ varad kokku * 100)	- 7,4	4,9
ROE % (puhaskasum/ omakapital kokku * 100)	- 629,1	57,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

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

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kinnisvara Grupp finantsseisundit 31.12.2008 ning perioodi 01.01.2008 kuni 31.12.2008 majandustulemust ja rahavoogusid;

OÜ Kinnisvara Grupp on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Juhatus liige _____ " " _____ 2009
Toivo Külaviir

Bilanss

(kroonides)

VARAD	Lisa nr.	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha		33	27
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	102 150	133 418
Ettemaksed teenuste eest		0	5 600
Nõuded ja ettemaksed kokku		102 150	139 018
Käibevara kokku		102 183	139 045
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	2	56 640 000	56 640 000
Põhivara kokku		56 640 000	56 640 000
VARAD KOKKU		56 742 183	56 779 045
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused kokku		0	149 700
Võlad ja ettemaksed kokku		0	28
Lühiajalised kohustused kokku		0	149 728
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised kohustused	4	56 072 107	51 743 787
KOHUSTUSED KOKKU		56 072 107	51 893 515
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 841 530	2 053 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)		(4 215 454)	2 788 015
OMAKAPITAL KOKKU		670 076	4 885 530
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		56 742 183	56 779 045

Kasumiaruanne

(kroonides)

SKEEM 1	Lisa nr.	2008	2007
Äritulud			
Muud äritulud		0	5 991 752
Äritulud kokku		0	5 991 752
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud		(371 080)	(253 442)
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	2	(774 100)	0
Ärikulud kokku		(1 145 180)	(253 442)
Ärikasum (-kahjum)		(1 145 180)	5 738 310
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	4	(3 070 274)	(2 950 295)
Finantstulud ja -kulud kokku		(3 070 274)	(2 950 295)
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		(4 215 454)	2 788 015
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		(4 215 454)	2 788 015

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 28.04.09
Allkiri/signature
Audiitorbüroo PL OÜ

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr.	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		(1 145 180)	5 738 310
Korrigeerimised			
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	2	774 100	(5 991 752)
Rahavood peale ärikasumi korrigeerimist		(371 080)	(253 442)
Ettemaksed teenuste eest muutus		5 600	(5 600)
Maksu ettemaksete muutus	3	31 268	(75 374)
Muude lühiajaliste võlgade muutus		0	(114 460)
Rahavood äritegevusest kokku		(334 212)	(448 876)
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute parendus	2	(774 100)	(451 238)
Rahavood investeerimistegevusest kokku		(774 100)	(451 238)
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4	1 258 018	1 570 402
Laenude tagasimaksed		(149 700)	(670 300)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		1 108 318	900 102
Rahavood kokku		6	(12)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		27	39
Raha ja ekvivalentide muutus		6	(12)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		33	27

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 28.09.09
Allkiri/signature
Audiitorbüroo PL OÜ

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo 01.01.2007	40 000	0	2 057 515	2 097 515
Reservkapitali moodustamine	0	4 000	(4 000)	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	2 788 015	2 788 015
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	4 841 530	4 885 530
Aruandeperioodi kahjum	0	0	(4 215 454)	(4 215 454)
Saldo 31.12.2008	40 000	0	626 076	670 076

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 40 000 krooni.

juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks Initialled for identification purposes only Kuupäev/date 28.04.09 Allkiri/signature Audiitorbüroo PL OÜ

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud

OÜ Kinnisvara Grupp 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ja Vabariigi valitsuse ja rahandusministeeriumi vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Tulude ja kulude arvestus

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

Bilansipäeva järgsed sündmused

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

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 28.09.09
Allkiri/signature 
Audiitorbüroo PL OÜ

Lisa 2. Kinnisvarainvesteering
(kroonides)

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud (maamaks)	271 488	245 632
Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus	56 640 000	56 640 000

Saldomuutuste analüüs:

	2008	2007
Saldo perioodi alguses	56 640 000	50 197 010
Parendused perioodi jooksul	774 100	451 238
Kasum ümberhindlusest	-774 100	5 991 752
Saldo perioodi lõpus	56 640 000	56 640 000

Kinnistutele on seatud ühishüpoteek Sampo Pank AS kasuks summas 44 000 000 krooni.

Lisa 3. Maksud
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Ettemaks		
Käibemaksu ettemaks	102 007	133 275
Sotsiaalmaks	143	143
Kokku	102 150	133 418

	31.12.2008	31.12.2007
Maksuvõlad		
Käibemaksu intress	0	28

Lisa 4. Pikaajalised laenud ja tehingud seotud osapooltega.
(kroonides)

Pikaajaline laen on emaettevõtjalt Riigiressursside Keskus OÜ-lt.

	alus- valuuta	31.12.2008	31.12.2007	intressi- määr	lõpptähtaeg
Pikaajalised laenud					
Riigiressursside Keskus OU	EEK	46 982 395	45 724 377	6,5%	2 015
Intressivõlg	EEK	9 089 712	6 019 410		2 015
Kokku pikaajalised võlad		56 072 107	51 743 787		

Intressivõlg tuleb tasuda koos laenujäägiga.

Majandusaastal on ostenud emaettevõtjalt kaupa ja teenuseid 70 900 krooni eest (2007 tehinguid ei olnud).

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 28.09.09
Allkiri/signature
Audiitorbüroo PL OÜ

juhatuse liige
led

Juhatuse allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele

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

OÜ Kinnisvara Grupp juhatus:

Juhatuse liige  "18" aprill 2009
Toivo Külaviir

juhatuse liige 

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ Kinnisvara Grupp ainuosanikule

Oleme auditeerinud OÜ Kinnisvara Grupp, registrikood 10392700, raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 9, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

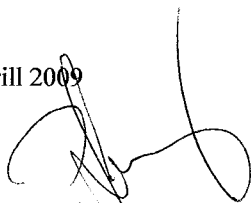
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Kinnisvara Grupp finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 28. aprill 2009



Priit Luming
Audiitorbüroo PL OÜ juhtivaudiitor

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

OÜ Kinnisvara Grupp vaba omakapital seisuga 31.12.2008. a. oli järgmine:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 841 530
Aruandeaasta kahjum	(4 215 454)
Jaotamata kasumi jääk kokku	626 076

OÜ Kinnisvara Grupp juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata

Järelejääv jaotamata kasumi jääk	626 076
---	----------------

juhatuse liige


OÜ Kinnisvara Grupp osanike nimekiri

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

juhatuse liige
