

2008/01

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

12 -09- 2008

Mirjam Annoviitsch

ProGroup Consulting OÜ

Majandusaasta aruanne 2007

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus	25.august 2006
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007

Ärinimi	ProGroup Consulting OÜ
Äriregistri kood	11283202
Aadress	Jugapuu 23b, Tallinn 12113
Telefon	+372 6 103 990
Faks	+372 6 103 901
Põhitegevusala	Kinnisvara väljaüürimine, arendamine

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1 Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10-11
Lisa 2 Maksud	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu.....	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteering.....	11
Lisa 5 Laenukohustused.....	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Muud äritulud.....	13
Lisa 9 Kaubad ja teenused.....	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud.....	13
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega.....	13
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	14
Majandusaasta aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

ProGroup Consulting OÜ põhitegevuseks oli kinnisvara väljaüürimine ning üüriga kaasnevate teenuste osutamine.

Ettevõtte aktiivne majandustegevus algas peale kinnisvarainvesteeringu soetamist 16.11.2006 aastal.

Ettevõttel töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetele väljamakseid ei tehtud.

Hoone haldamiseks, hoolduseks ja korrashoiuks kasutati haldusfirma teenust.

Järgmisel majandusaastal on planeeritud jätkata kinnisvara arendustegevust, jätkata tegevust üüriturul ja lõpule viia Saku 15 Tallinn kinnistu detailplaneering ning ehitusprojekt (koos ehitusloaga).

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

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

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

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletult 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.

OÜ on sõlminud võlaõigusliku osa müügilepingu 50% osaluse müügiks OÜ'le Mikro Kinnisvara, registrikood 10933537.

Juhatuse hinnangul on ProGroup Consulting jätkuvalt tegutsev majandustüksus.

Juhatus kinnitab 2007 majandusaastaaruande lk.5- 13 koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 15.06.2008.a.

.....

juhatuse liige

Heinar Loosaar



Bilanss

kroonides

AKTIVA	Lisa nr.	31.12.2007	25.08.2006
Käibevara			
Raha ja pangakontod		361 576	40 000
Nõuded ostjate vastu	3	278 664	0
Käibevara kokku		640 240	40 000
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	4	42 853 645	0
Põhivara kokku		42 853 645	0
AKTIVA KOKKU		43 493 885	40 000
 PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5	15 737 359	0
Võlad ja ettemaksed	6	709 470	0
Lühiajalised kohustused kokku		16 446 829	0
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5	26 585 835	0
Pikaajalised kohustused kokku		26 585 835	0
Kohustused kokku		43 032 664	0
Omakapital			
Osakapital nominaalväärtuses		40 000	40 000
Aruandeaasta kasum		421 221	0
Omakapital kokku		461 221	40 000
PASSIVA KOKKU		43 493 885	40 000

Kasumiaruanne
Skeem 1

kroonides

	Lisa nr	25.08.2006- 31.12.2007
ÄRITULUD		
Müügitulu	7	4 411 997
Muud äritulud	8	550 055
ÄRITULUD KOKKU		4 962 052
ÄRIKULUD		
Kaubad ja teenused	9	1 226 259
Mitmesugused tegevuskulud	10	148 224
Põhivara kulum		1 023 807
Muud ärikulud		9 280
ÄRIKULUD KOKKU		2 407 570
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		2 554 482
FINANTSTULUD JA -KULUD		-2 133 261
intressitulud		8 185
intressikulud		-2 141 446
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST		421 221
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		421 221

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

kroonides

	Lisa nr	25.08.2006- 31.12.2007
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		2 554 482
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringu kulum	4	1 023 807
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-278 664
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		253 836
Rahavood äritegevusest kokku		3 553 461
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	4	-43 877 452
Intresside laekumised		8 185
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-43 869 267
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud		43 400 000
Lühiajaliste laenude tasumised		-600 000
Pangalaenu makste tasumised		-476 806
Pangalaenu intresside tasumised		-1 685 812
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		40 637 382
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS		321 576
RAHA ALGJÄÄK		40 000
RAHA LÖPPJÄÄK		361 576

Omakapitali muutuse aruanne

kroonides

	Osakapital	Aruandeaasta kasum	Kokku
Saldo seisuga 25.08.2006	40 000	0	40 000
25.08.2006-31.12.2007 kasum	0	421 221	0
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	421 221	461 221

Vastavalt ProGroup Consulting OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

ProGroup Consulting OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud 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.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid *soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.*

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringule rakendatav amortisatsiooni määr on 2% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, 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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel.

Lisa 2 Maksud

	31.12.2007
Maksuliik	Võlg
Käibemaks	43 883
Maksu viivised	838
Kokku	44 721

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	278 664
<i>s.h Ostjatelt laekumata arved</i>	278 664
Nõuded kokku	278 664

	31.12.2007
Lootusetuks kantud nõuded	
lootusetud nõuded	1 328

Lisa 4 Kinnisvarainvesteering

	25.08.2006-31.12.2007
Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu (lisa 7)	3 343 746
Kinnisvarainvesteeringult teenitud vahendatevate teenuste tulu	1 068 251
Kinnisvarainvesteeringu vahendatevate teenuste kulu (lisa 9)	1 212 039
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	162 444
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	3 037 514
Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringus:	
Soetamine	43 877 452
Arvestatud kulum	-1 023 807
Saldo 31.12.2007	42 853 645

Kinnisvarainvesteering soetati 16.11.2006 aastal

Lisa 5 Laenukohustused

	Saldo	Tagasi maksta		Tagasimakse	Intressi määr
	31.12.2007	12 kuu	1-5 aasta	tähtaeg	
		jooksul	jooksul		
Lühiajalised laenud (lisa 11)	14 800 000	14 800 000	0	31.12.2008	3%
Pikaajalised pangalaenud					6kuu
(investeeringislaen)	27 523 194	937 359	26 585 835	17.11.2011	euribor+1,5%
Kokku	42 323 194	15 737 359	26 585 835		

Investeeringislaenu alusvaluutaks on euro.

Investeeringislaen ja lühiajalised laenud võeti kinnisvarainvesteeringu soetamiseks, mis on näidatud lisa 4.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007
Võlad tarnijatele	126 303
Maksuvõlad (lisa 2)	44 721
Intressivõlad (lisa 11)	455 634
Saadud ettemaksed	82 812
Võlad ja ettemaksed kokku	709 470



Lisa 7 Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes	EMTAK kood	25.08.2006-31.12.2007
Kinnisvara üürileandmine	4399	3 343 746
Hoonehalduse abitegevused	8110	1 068 251
Kokku		4 411 997
Müügitulu riikide lõikes (%)		
Eesti Vabariik		100%

Lisa 8 Muud äritulud

	25.08.2006-31.12.2007
Saadud leppetrahvid	500 000
Muud äritulud	50 055
Muud äritulud kokku	550 055

Lisa 9 Kaubad ja teenused

Ärikulud	25.08.2006-31.12.2007
Üürnikele edasiesitatavad teenused (lisa 4)	1 212 039
Kaubad hoone hoolduseks	14 220
Kaubad ja teenused kokku	1 226 259

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

Ärikulud	25.08.2006-31.12.2007
Lootusetud nõuded (lisa 3)	1 328
Maamaks	7 850
Kindlustus	52 210
Remondikulud	86 655
Kantseleikulud	181
Mitmesugused tegevuskulud kokku	148 224

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

Saadud laenud	25.08.2006-31.12.2007
Emaettevõtjad (seotud isikud)	15 400 000
Saldod seotud osapooltega (emaettevõtjad)	31.12.2007
Lühiajalised kohustused (lisa 5)	14 800 000
Intressivõlad (lisa 6)	455 634

Saadud lühiajalise laenu intress 3% aastas.



Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

ProGroup Consulting OÜ juhatus teeb ettepaneku kanda 2007. aasta puhaskasumi 421 221 järgmiselt:
417 221 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.
4 000 krooni reservkapitali moodustamiseks

Ühtlasi teeb juhatus ettepaneku dividende mitte välja maksta.

Majandusaasta aruande allkirjad

ProGroup Consulting OÜ 2007 majandusaasta aruande allkirjastamine

Allkiri

Ametinimetus

Nimi

.....

juhatuse liige

Heinar Loosaar



Osanike nimekiri seisuga 31.12.2007

OÜ Pro Kinnisvara	100%
registrikood 10559984	
Jugapuu tee 23B	
Tallinn	

