

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ
2010. majandusaasta konsolideeritud aruanne

Postiaadress	Kentmanni 7-56
Registrikood	100064343
Telefon	6 44 90 30
E-post:	toomas@at.ee
Juhataja	Toomas Oosalu
Põhitegevusala	Kinnisvaraprojektide haldamine
Aruandeaasta algus	01.01.2010
Aruandeaasta lõpp	31.12.2010

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	7
Konsolideeritud omakapitaal muutuste aruanne.....	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Raha.....	11
Lisa 3 Aktsiad ja väärtpaberid.....	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Muud aktsiad ja osad.....	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	12
Lisa 7 Maksuvõlad	13
Lisa 8 Pikaajalised võlakohustused.....	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Tütarettevõtted.....	14
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega.....	14
Lisa 13 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad.....	14
Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva.....	14
Lisa 15 Informatsioon emettevõtte kohta.....	15
Emettevõtte bilanss	15
Emettevõtte kasumiaruanne.....	16
Emettevõtte rahavoogude aruanne.....	17
Emettevõtte omakapitali muutuste aruanne.....	18
Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile	19
JUHATUSE ALLKIRJAD 2010 MAJANDUSAASTA ARUANDELE .	20
Lisatud: Kasumi jaotamise ettepanek Osanike nimekiri	

TEGEVUSARUANNE

2010. majandusaasta kohta

Tallinnas, 30.juunil 2011.a.

1. 2010. aastal jätkati osäühingu omanduses oleva kinnisvara ja tütarettevõtete haldamist. Realiseerimise netokäive oli 2 861 665 krooni ja aruandeaasta kahjum –13 546 160 krooni. Emaettevõtte müügikäive oli 448 703 krooni ja aruandeaasta kahjum-11 883 814 krooni.
2. 2010. aastal ei tehtud olulisi investeeringuid ning neid ei planeerita ka aastal 2011.
3. Aastal 2011 ei planeerita kinnisvaraportfellis olulisi muutusi.
4. Aastal 2011 kasumit ei planeerita.
5. 2010. aastal ei tehtud arendus- ja uurimisväljaminekuid ning neid ei planeerita ka aastal 2011.

Toomas Oosalu

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ juhataja

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Konsolideeritud bilanss

VARAD	Lisa	31.12.2010	31.12.2009
Käibevara			
Raha	2	1 479 643	1 302 488
Aktsiad ja muud väärtpaberid	3	135 862	128 771
Nõuded ja ettemaksed			
Ostjatelt laekumata arved	4	152 611	180 573
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded			0
Nõuded tütar- ja emaettevõtetele			0
Muud lühiajalised nõuded		197 465	1 765
Muud ettemakstud tulevaste per.kulud		21 022	20 125
<i>KOKKU</i>		371 098	202 463
Käibevara kokku		1 986 603	1 633 722
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad või osad		0	0
Sidusettevõtte osad		0	1 806 443
Muud aktsiad, osad ja võlatähed	5	17 000	17 000
<i>KOKKU</i>		17 000	1 823 443
Kinnisvarainvesteeringud			
Kinnisvarainvesteeringud	6	21 120 000	33 554 600
<i>KOKKU</i>		21 120 000	33 554 600
Põhivara kokku		21 137 000	35 378 043
AKTIVA KOKKU		23 123 603	37 011 765

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisa	31.12.2010	31.12.2009
Lühiajalised kohustused			
Tagatiseta võlakohustused		447 000	1 311 100
<i>KOKKU</i>		447 000	1 311 100
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		78 975	89 418
Võlad töövõtjatele		86 663	111 817
Aruandvad isikud		46	17 726
Maksuvõlad	7	55 210	65 371
Saadud ettemaksed		25 160	24 320
<i>KOKKU</i>		246 054	308 652
Lühiajalised kohustused kokku		693 054	1 619 752
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Mitte konverteeritavad võlakohustused	8	565 334	615 334
Muud pikaajalised võlad	8	753 500	179 761
<i>KOKKU</i>		1 318 834	795 095
Pikaajalised kohustused kokku		1 318 834	795 095
KOHUSTUSED KOKKU		2 011 888	2 414 847
Omakapital			
Vähemusosa		86 230	25 273
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		34 527 645	34 946 603
Aruandeaasta kasum		-13 546 160	-418 958
OMAKAPITAL		21 111 715	34 596 918
PASSIVA KOKKU		23 123 603	37 011 765

Konsolideeritud kasumiaruanne

	Lisa	2010	2009
Äritulud			
Müügitulu	9	2 861 665	3 034 717
Muud äritulud		1 282	552 304
sh kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse		61 400	552 304
Äritulud kokku		2 862 947	3 587 021
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		1 114 105	1 167 863
Mitmesugused tegevuskulud		541 318	558 578
Tööjõukulu			
Palgakulu		539 893	626 771
Sotsmaks	10	120 900	221 829
Põhivara kulum ja väärtuse langus			
Muud ärikulud		12 482 386	1 190 753
sh kahjum kinnisvarainvesteeringu väärtuse		12 445 332	1 167 268
Ärikulud kokku		14 798 602	3 765 794
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		-11 935 655	-178 773
Finantstulud			
Finantstulu kursimuutustest		160 598	34 477
Laekunud dividendid		2 040	1 965
Muud intressi- ja finantstulud		33 872	39 007
Finantstulud kokku		196 510	75 449
Finantskulud			
Intressikulud		572	6 690
Tütarettevõtete aktsiate ja osadega seotud finantskulud		0	246 216
Finantsinvesteeringute väärtuse muutus		1 806 443	425
Muud finantskulud			53 165
Finantskulud kokku		1 807 015	306 496
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		-13 546 160	-409 820
sh Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		612 186	-409 820
Vähemusomanike osa puhaskasumist		86 230	25 273

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Rahavood äritegevusest	2010	2009
Ärikasum	-13 546 160	-178 772
Korrigeerimised		
kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	50 668	617 842
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 689	276 347
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-62 599	-49 774
Makstud intressid		
Kokku rahavood äritegevusest	-13 547 402	665 643
Rahavood investeerimistegevusest		
Lühiajalised investeeringute soetamine	13 608 103	-303 768
Tütarettevõtte osakud		-40 000
Laenude tagasimaksed	409 184	0
Saadud intressid	-7 440	-21 273
Dividendide laekumine	2 040	1 965
Kokku rahavood investeerimistegevusest	14 011 887	-363 076
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	50 000	0
Laenude tagasimaksed	-26 800	0
Makstud intressid	-13 380	0
Makstud dividendid	0	-200 000
Muud laekumised finantseerimistegevusest	-296 578	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-286 758	-200 000
RAHAVOOD KOKKU	177 727	102 567
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 302 488	1 405 055
Raha ja raha ekvivalentide muutus	177 727	102 567
Valuutakursi muutuste mõju	572	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	1 479 643	1 302 488

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Vähemusosa	Kokku
Saldo 31.12.2009	40 000	4 000	34 946 603	25 273	34 596 918
Tütaretevõtte osaluse emiteerimine			13 127 202	-25 273	-25 273
Aruandeaasta kahjum			-13 546 160	86 230	-13 459 930
Saldo 31.12.2010	40 000	4 000	34 527 645	86 230	21 111 715

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Järgnevalt on kirjeldatud olulisi raamatupidamispõhimõtteid, mida on kasutatud AT Kinnisvara Investeeringute OÜ (emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete (Grid-Emerek OÜ, AT Kinnisvarahaldus OÜ) finantsaruande koostamisel.

Koostamise alused

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ 2010.a. konsolideeritud finantsaruanded on koostatud vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ ettevõtete arvestusvaluutaks on Eesti kroon. Finantsaruanded on koostatud täiskroonides, kui ei ole öeldud teisti.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud teatud finantsinstrumendid, mis on kajastatud turuväärtuses.

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

Vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele tuleb aruande koostamisel teha juhtkonnapoolseid otsuseid ja hinnanguid, mis omavad mõju finantsaruannetes kajastatud summadele. Samuti on nõutud juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud raamatupidamise arvestusmeetodite ja hindamiseluste rakendamisel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatakse emaettevõtte juhtkonnapoolseid hinnanguid asjaolude kohta, mis omavad mõju Grupi ja emaettevõtte varadele ja kohustustele bilansipäeva seisuga ja teenitud tuludele ning tehtud kuludele aruandeperioodi jooksul.

Need hinnangud põhinevad käesoleva momendini olemasoleval informatsioonil Grupi olukorrast ja võttes arvesse Grupi plaane ja riske nii nagu nad on teada aruande koostamise hetkeks.

Konsolideerimise põhimõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, kelle hääleõiguslikest aktsiatest või osadest üle 50% kuulub kontsernile või kelle tegevus ja finantspoliitika üle omab kontsern kontrolli muul moel kasusaamise eesmärgil. Kõik tütarettevõtted on kontserni aastaaruandes konsolideeritud. Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, kelle hääleõiguslikest aktsiatest või osadest 20% kuni 50% kuulub kontsernile ja mille üle emaettevõttel on oluline mõju.

Tütarettevõtte on raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil. Soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstava tasu (s.o omandamise eesmärgil üleantava vara, võetud kohustuse ja omandaja poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide) õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid. Omandamise kuupäevaks loetakse päeva, millal sisuline kontroll omandatava ettevõtte üle läheb üle omandajale ning on iga aktsiate soetamise kuupäev, kui äriühendus tekib järjestikuste aktsiasoetuste kaudu. Vastavalt ostumeetodile võetakse soetamisel omandatud ja eraldi identifitseeritavad omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused ning tingimuslikud kohustused arvele nende õiglasest väärtusest.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud

aastaruandes elimineeritud. Kõik kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühesuguseid kontserni arvestuspõhimõtteid.

Konsolideeritud raamatupidamisaruandes kajastuvad AT Kinnisvarainvesteeringute OÜ ja tema tütarettevõtete Grid-Emerek OÜ ja AT Kinnisvarahaldus OÜ konsolideeritud finantsnäitajad. Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele. Eelnevalt on kontserni tütarettevõtete kohta, kellel on omakorda tütarettevõtteid, koostatud konsolideeritud aruanded, mida on siis kontserni konsolideerimisel kasutatud. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaruande lisade järel, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kapitali osaluse meetodil

Vähemusosa

Vähemusosana näidatakse konsolideeritud kasumiaruandes kontserni tütarettevõtete kontserniväliste aktsionäridele või osanikele kuuluvat osa tütarettevõtte puhaskasumist (kahjumist). Vähemusosana konsolideeritud bilansis näidatakse omakapitali koosseisus eraldi real kontserni tütarettevõtete kontserniväliste aktsionäride või osanike osa tütarettevõtte omakapitalist.

Finantsvarad ja kohutused

Finantsvaradeks loetakse raha, aktsiad ja muid väärtpabereid, ostjatelt laekumata arveid, muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid ja positiivse turuväärtusega tuletisinstrumente. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, muid võlgasid, muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi, emiteeritud võlakirju negatiivse turuväärtusega tuletisinstrumente.

Finantsvarad 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 kulutusi. Finantsvarad ja kohustused kajastatakse bilansis hetkel, kui gruppide läheb üle omandiõiguse vastavalt finantsvara või kohustuse lepingu tingimustele.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajalised investeeringud muudesse aktsiatesse ja väärtpaberitesse kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna või kapitalirendi tingimustel renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel hindaja poolt määratud turuhinnal ning juhtkonna enda hinnangul, mis põhineb võrreldavatel tehingutel kinnisvaraobjektiga samas piirkonnas. Renditulu kajastatakse kasumiaruande kirjel "Müügitulu". Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud ärikulud”/„ Muud äritulud”.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Nõuded

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Vara väärtuse langusest tingitud allahindlus tehakse juhul, kui on objektiivseid tõendusmaterjale selle kohta, et kontsern ei suuda koguda kokku kõiki saadaolevaid summasid vastavalt nõuete tingimustele. Sellisteks olukordadeks võivad olla deebitori olulised finantsraskused, pankrot või oma kohustuste mittetäitmine kontserni ees. Allahindluse summa on bilansilise väärtuse ja kaetava väärtuse vahe, milleks on tulevikus oodatavate rahavoogude summa, diskonteeritud efektiivse intressimääraga.

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansi kuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Tulu kajastamine

Tulu on kajastatud tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Müügitulu on kajastatud saadava majanduslikku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldus väärselt mõõdetavas määras.

Tulu teenuste osutamisest kajastatakse teenuse osutamise momendil, kui on tõenäoline tulude laekumine ning on võimalik hinnata seonduvaid kulusid. Juhul kui teenuse osutamine kestab pikema perioodi, siis kajastatakse tulu lähtudes teenuse valmidusastmest bilansipäeval.

Finantstulude kajastamine

Intressitulu on kajastatud tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressi määra meetodit.

Raha ja rahavood

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Finantsaruannetes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansipäeva ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel 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.

Lisa 2 Raha

	2010	2009
Pangakonto	900 582	676 063
Kassa	15 000	73 364
Tähtajaline hoius	564 061	553 061
Kokku	1 479 643	1 302 488

Lisa 3 Aktsiad ja väärtpaberid

Tütarettevõtte AT Kinnisvarahaldus OÜ omab aktsiaid järgmistes firmades:

Saldo 31.12.2008	54 294	Aktsiad ja osad	Kokku
Harju Elekter	29 149	29 149	29 149
Merko Ehitus	11 782	11 782	11 782
Nordecon	7 417	7 417	7 417
Tallinna Kaubamaja	33 891	33 891	33 891
Järvevana aktsia	821	821	821
Baltika	5 711	5 711	5 711
Saldo 31.12.2009	88 771	88 771	88 771
Müük müügihinnas või lunastamine		-35 142	-35 142
Kasum(kahjum) müügist ja ümberhindlusest		42 233	42 233
Saldo 31.12.2010		95862	95862

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole bilansis kajastatud ning majandusaasta jooksul ei kantud maha lootusetuid laekumisi.

	2010	2009
Ostjatelt laekumata arved	152 611	180 573
Kokku	152 611	180 573

Lisa 5 Muud aktsiad ja osad

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ-l on osalus AT Kinnisvarabüroo OÜ-s, osakapitaliga 101 000 krooni. AT Kinnisvara Investeeringute OÜ omab üht osa nimiväärtusega 17 000 kr.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

Algsaldo 31.12.2009	33 554 600
Õiglase väärtuse muutus	12 434 600
Algsaldo 31.12.2010	21 120 000

Lisa 7 Maksuvõlad

	2010	2009
Käibemaks	19 856	23 088
Kinnipeetav tulumaks	8 154	11 323
Töötuskindlustus makse	21 539	3 493
Kohustuliku kogumispensioni makse	289	0
Sotsiaalmaks	2 426	27 467
Erisoodustuse tulumaks	2 946	0
Kokku	55 210	65 371

Lisa 8 Pikaajalised võlakohustused

	2010	2009
Eraisik	565 334	615 334
Muud pikaajalised võlad	753 500	179 761
Kokku	1 318 834	795 095

Lisa 9 Müügitulu

Müügitegevus toimub Eestis

	2010	2009
Üüritulu 68201	851 585	941 683
Kinnisvara haldusteenused 68321	358 872	442 025
Kinnisvara hooldusteenused 81211	362 272	388 210
Käsitöösamade müük 47783	1 159 714	1 090 220
Juriidilised teenused 69109	129 222	172 579
Kokku	2 861 665	3 034 717

Lisa 10 Tööjõukulud

	2010	2009
Palgakulu	485 957	627 110
Sotsiaalmaksud	174 704	221 490
Muud	132	0
Kokku tööjõukulud	660 793	848 600
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	7	

Lisa 11 Tütarettevõtted

Tütarettevõtte	Asukoht	Osade arv	Osalus aasta alguses/lõpus	Bilansiline maksumus 31.12.2009	Aruandeaasta kapitaliosalus e kasum	Bilansiline maksumus 31.12.2010
Grid-Emerek OÜ	Eesti	1	100% / 100%	13 721 519	156 647	13 878 166
AT Kinnisa-varahalduse OÜ	Eesti	1	67% / 67%	51 311	175 073	226 384
Kokku				13 772 830	331 720	14 104 550

Investeering tütarettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega

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

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osahinguhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Konsolideerimisaruandes emaettevõtja AT Kinnisvara Investeeringute OÜ, tütarettevõtjad Grid-Emerek OÜ ja AT Kinnisvarahalduse OÜ, sidusettevõtja AT Kinnisvarabüroo OÜ

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	250 000	0	250 000
Tütarettevõtjad	197 465	50 000	0	0
Kokku	197 465	300 000	0	250 000

Lisa 13 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevus	Osalusmäär(%)	
			31.12.2009	31.12.2010
AT Kinnisvarabüroo OÜ	Eesti VR	Kinnisvaraala tegevus	33	33
			31.12.2009	31.12.2010
			Kasum(kahjum)	kapitaliosaluse meetodil
	1 806 443	-118 824		1 687 619
Kokku	1 806 443	-118 824		1 687 619

Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2011 ühines Eesti Vabariik eurotsooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte alates 01.01.2011 oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011 ja järgnevat majandusaastate finantsaruanded koostatakse eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku kursiga 15,6466 EEK/EUR.

Lisa 15 Informatsioon emaettevõtte kohta
Emaettevõtte bilanss

VARAD	31.12.2010	31.12.2009
Käibevara		
Raha	649 591	619 603
Nõuded ja ettemaksed		
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	26 717	63 602
<i>Maksude ettemaksed</i>	0	1 761
<i>Nõuded tütar- ja emaettevõtetele</i>	250 000	250 000
<i>Arveldused aruandvate isikutega</i>	0	5 615
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>	9434	2 020
<i>Kokku</i>		322 998
Käibevara kokku	935 742	942 601
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
<i>Tütarettevõtte aktsiad või osad</i>	14 104 549	13 772 829
<i>Muud aktsiad, osad ja võlatähed</i>	17 000	17 000
<i>Kokku</i>	14 121 549	13 789 829
Kinnisvarainvesteeringud		
<i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	8 200 000	20 634 600
<i>Kokku</i>	8 200 000	20 634 600
Põhivara kokku	22 321 549	34 424 429
VARAD KOKKU	23 257 291	35 367 029
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
	31.12.2010	31.12.2009
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Võlad ja ettemaksed		
<i>Võlad tarnijatele</i>	4 080	289
<i>Aruandvad isikud</i>	46	0
<i>Kokku</i>	4 126	289
Lühiajalised kohustused kokku	4 126	289
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	565 334	615 334
Muud pikaajalised võlad	0	179 761
<i>Kokku</i>	565 334	795 095
Kohustused kokku	569 460	795 384
OMAKAPITAL		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	34 527 645	34 946 603
Aruandeaasta kasum	-11 883 814	-418 958
Omakapital kokku	22 687 831	34 571 645
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	23 257 291	35 367 029

Emaettevõtte kasumiaruanne

	2010	2009
Äritulud		
Müügitulu	448 703	505 688
Muud äritulud	44	26
s.h. kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest	448 747	0
Äritulud kokku	448 747	505 714
Ärikulud		
Kaubad, materjalid ja teenused	147 142	204 250
Mitmesugused tegevuskulud	98 364	101 421
Muud ärikulud- kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest	12 445 332	1 167 268
Viivised	789	0
Ärikulud kokku	257 029	1 472 939
Ärikasum(-kahjum)	-12 242 880	-967 225
Finantstulud		
Finantstulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	331 720	581 925
Intressitulud	27 346	19 507
Finantstulud kokku	359 066	601 432
Finantskulud		
Muud finantskulud	0	53 165
Finantskulud kokku	0	53 165
ARUANDEAASTA KASUM/-KAHJUM	-11 883 814	-418 958

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

	31.12.2010	31.12.2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-11 883 814	-967 225
Korrigeerimised		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	50 668	1 167 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	36 847	189 045
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 837	-10 171
Makstud intressid		0
Kokku rahavood äritegevusest	-11 792 462	378 649
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	12 434 600	-74 026
Muud pikaajalised võlad	-23 323	
Laenude tagasimakse	-229 761	
Saadud intressid	-27 346	-33658
Kokku rahavood investeerimistegevusest	12 154 170	-107 684
Rahavood finantseerimistegevusest		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	-331 720	
Makstud dividendid		-200 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-331 720	-200 000
RAHAVOOD KOKKU	29 988	70 956
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	619 603	548 638
Raha ja raha ekvivalentide muutus	29 988	70 956
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	649 591	619 603

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	32 896 656	32 940 656
Aruandeaasta puhaskasum			1 729 702	1 729 702
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	34 626 358	34 670 358
Aruandeaasta puhaskasum			520 246	520 246
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	35 146 604	35 190 604
Makstud dividendid			-200 000	-200 000
Aruandeaasta kahjum			-418 958	-418 958
Saldo 31.12.2009	40 000	4 000	34 527 646	34 571 645
Aruandeaasta puhaskasum/kahjum			-11 883 814	-11 883 814
Saldo 31.12.2010	40 000	4 000	22 643 831	22 687 831

Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile

Ettevõtte müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK klassifikaatorile alljärgnevalt:

2010
EEK

Tegevusala	kood	
üüritulu	68201	851585
Kinnisvara haldusteenused	68321	358 872
Kinnisvara hooldusteenused	81211	362 272
Käsitööesemete müük	47783	1 159 714
Juriidilised teenused	69109	129 222
Kokku		2 861 665

JUHATUSE ALLKIRJAD 2010 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ 2010 majandusaasta aruande, allkirjastamine 30.06
2011 auanne kinnitatud osanike üldkoosoleku otsusega 30.06.2011

Juhatuse liige

OSANIKE NIMEKIRI

1. Toomas Oosalu
elukoht: Rataskaevu 24-3 Tallinn
isikukood: 35904240219
osa nimiväärtus 25 000 krooni

2. Avo Iin
elukoht : Ed.Vilde tee70-49 Tallinn
isikukood 36309250235
osa nimiväärtus 15 000 krooni

Aruande digitaalallkirjad

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ (registrikood: 10064343) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS OOSALU	Juhatuse liige (juhataja)	10.07.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	319481	71.20%	Jah
Muud juriidilised toimingud	69109	129222	28.80%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Avo Iin	36309250235	Tallinn, Harju maakond, Eesti	15000 EEK
Toomas Oosalu	35904240219	Tallinn, Harju maakond, Eesti	25000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6449030
Mobiiltelefon	+372 53414663
E-posti aadress	toomas@at.ee