

ProGroup Consulting OÜ

370803

Harju Maakohus

Registriosakond

SISSE TULNUD

06 -08- 2009

K

KRISTEL LEN

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus

01. jaanuar 2008

Majandusaasta lõpp

31. detsember 2008

Äriniimi

ProGroup Consulting OÜ

Äriregistri kood

11283202

Aadress

Jugapuu 23b, Tallinn 12113

Telefon

+372 6 103 990

Faks

+372 6 103 901

Põhitegevusala

Kinnisvara väljaüürimine

SISUKORD

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

Tegevusaruanne

ProGroup Consulting OÜ põhitegevuseks oli kinnisvara väljaüürimine ning üüriga kaasnevate teenuste osutamine. Aruandeaastal töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetele väljamakseid ei tehtud. Hoone haldamiseks, hoolduseks ja korrashoiuks kasutati haldusfirma teenuseid.

Järgmisel majandusaastal on planeeritud jätkata kinnisvara arendustegevust, jätkata tegevust üüriturul ja lõpule viia Saku 15 Tallinn kinnistu detailplaneering ning ehitusprojekt (koos ehitusloaga). Turu paranemisel kaalub osühing uue ärihoone rajamist.

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 ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2009 vahemikul.

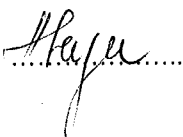
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletult ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal 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 majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008 majandusaastaaruande lk.4- 14 koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 01.01.2009.a.



juhatuse liige

Heinar Loosaar



Bilanss

		kroonides	
	Lisa nr.	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		200 045	361 576
Nõuded ostjate vastu	3	161 195	278 664
Käibevara kokku		361 240	640 240
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	42 383 575	42 853 645
Põhivara kokku		42 383 575	42 853 645
AKTIVA KOKKU		42 744 815	43 493 885
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5	15 733 067	15 737 359
Võlad ja ettemaksed	6	1 161 853	709 470
Lühiajalised kohustused kokku		16 894 920	16 446 829
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5	25 737 417	26 585 835
Pikaajalised võlakohustused kokku		25 737 417	26 585 835
Kohustused kokku		42 632 337	43 032 664
Omakapital			
Osakapital nominaalväärtuses		40 000	40 000
Reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		417 221	0
Aruandeaasta kasum		-348 743	421 221
Omakapital kokku		112 478	461 221
PASSIVA KOKKU		42 744 815	43 493 885

Kasumiaruanne
Skeem 1

			kroonides
	Lisa nr.	2008	25.08.2006- 31.12.2007
ÄRITULUD			
Müügitulu	7	3 964 097	4 411 997
Muud äritulud	8	0	550 055
ÄRITULUD KOKKU		3 964 097	4 962 052
ÄRIKULUD			
Kaubad ja teenused	9	1 112 234	1 226 259
Mitmesugused tegevuskulud	10	163 938	148 224
Põhivara kulum		877 549	1 023 807
Muud ärikulud		286	9 280
ÄRIKULUD KOKKU		2 154 007	2 407 570
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		1 810 090	2 554 482
FINANTSTULUD JA -KULUD		-2 158 833	-2 133 261
intressitulud		1 563	8 185
intressikulud		-2 160 396	-2 141 446
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST		-348 743	421 221
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		-348 743	421 221

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

			kroonides
	Lisa	2008	25.08.2006- 31.12.2007
	nr.		
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 810 090	2 554 482
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	5	877 549	1 023 807
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		117 469	-278 664
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		8 382	253 836
Rahavood äritegevusest kokku		2 813 490	3 553 461
 Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	5	0	-43 877 452
Ettemaksed põhivara eest		-407 479	0
Saadud intressid		1 563	8 185
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-405 916	-43 869 267
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaen		0	28 000 000
Saadud muud laenud	11	0	15 400 000
Muude laenude tasumine		0	-600 000
Pangalaenu tasumine		-852 709	-476 806
Pangalaenu intressikulud		-1 716 396	-1 685 812
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-2 569 105	40 637 382
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS		-161 531	321 576
RAHA			
ALGJÄÄK		361 576	40 000
RAHA LÕPPJÄÄK		200 045	361 576

Omakapitali muutuse aruanne

	Osakapital	Resrevkapital	Eelmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum/- kahjum	Kokku
Saldo seisuga 25.08.2006	40 000				40 000
arandeaasta kasum				421 221	
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000			421 221	461 221
aruandeaasta kahjum				-348 743	
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	417 221	-348 743	112 478

Seisuga 31.12.2008 oleks võimalik dividende välja maksta summas 54 098 krooni (31.12.2007: 332 764 krooni), dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaksukulu 14 380 krooni (31.12.2007: 88 457 krooni)

2008.a. osakapitali suurust muudetud ei ole

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

ProGroup Consulting OÜ 2008. 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 alljärgnevas 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 akumulieeritud 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 õiglases väärtuses, 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel.

Lisa 2 Maksud

	31.12.2008	31.12.2007
Maksuliik	Võlg	Võlg
Käibemaks	41 968	43 883
Maksu viivised	889	838
Kokku	42 857	44 721

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	161 195	278 664
<i>s.h Ostjatelt laekumata arved</i>	<i>161 195</i>	<i>278 664</i>
Nõuded kokku	161 195	278 664

	31.12.2008	31.12.2007
Lootusetuks kantud nõuded		
lootusetud nõuded	0	1 328

Lisa 4 Kinnisvarainvesteering

	2008	25.08.2006- 31.12.2007
Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu (lisa 7)	2 967 881	3 343 746
Kinnisvarainvesteeringult teenitud vahendatevate teenuste tulu	996 216	1 068 251
Kinnisvarainvesteeringu vahendatevate teenuste kulu (lisa 9)	1 096 075	1 212 039
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	180 097	162 444
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	2 687 925	3 037 514

Saldo seisuga 31.12.2007

Soetusmaksumus	43 877 452
Akumuleeritud kulum	-1 023 807
Jääkmaksumus	42 853 645

2008. a toimunud muutused

Ettemaksed põhivara eest	407 479
Amortisatsioonikulu	-877 549

Saldo seisuga 31.12.2008

Soetusmaksumus	43 877 452
Ettemaksed põhivara eest	407 479
Akumuleeritud kulum	-1 901 356
Jääkmaksumus	42 383 575

Kinnisvarainvesteering soetati 16.11.2006 aastal

Lisa 5 Laenukohustused

	Tagasi maksta				
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi määr
Lühiajalised laenud (lisa 11)	14 800 000	14 800 000	0	31.12.2009	3%
Pikaajalised pangalaenud (investeeringislaen)	26 670 484	933 067	25 737 417	17.11.2011 6kuu euribor+1,5%	
Kokku	41 470 484	15 733 067	25 737 417		

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

Investeeringislaenu alusvaluutaks on euro.

Investeeringislaen ja lühiajalised laenud võeti kinnisvarainvesteeringu soetamiseks, lisa 4.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	197 296	126 303
Maksuvõlad (lisa 2)	42 857	44 721
Intressivõlad (lisa 11)	899 634	455 634
Saadud ettemaksed	22 066	82 812
Võlad ja ettemaksed kokku	1 161 853	709 470

Lisa 7 Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes	2008	25.08.2006-31.12.2007
Kinnisvara üürile andmine	2 967 881	3 343 746
Hoonehalduse abitegevused	996 216	1 068 251
Kokku	3 964 097	4 411 997
Müügitulu riikide lõikes (%)		
Eesti Vabariik	100%	100%

Lisa 8 Muud äritulud

	2008	25.08.2006-31.12.2007
Saadud leppetrahvid	0	500 000
Muud äritulud	0	50 055
Muud äritulud kokku	0	550 055

Lisa 9 Kaubad ja teenused

Ärikulud	2008	25.08.2006-31.12.2007
Üürnikele edasiesitatavad teenused (lisa 4)	1 096 075	1 212 039
Kaubad hoone hoolduseks	16 159	14 220
Kaubad ja teenused kokku	1 112 234	1 226 259

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

Ärikulud	2008	25.08.2006-31.12.2007
Lootusetud nõuded (lisa 3)	0	1 328
Maamaks	19 625	7 850
Kindlustus	46 920	52 210
Remondikulud	96 880	86 655
Kantseleikulud	513	181
Mitmesugused tegevuskulud kokku	163 938	148 224

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

Saadud laenud	2008	25.08.2006-31.12.2007
Emaettevõtjad	0	15 400 000

Saldod seotud osapooltega (emaettevõtjad)	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised kohustused (lisa 5)	14 800 000	14 800 000
Intressivõlad (lisa 6)	899 634	455 634

Saadud laenu intress 3% aastas

Majandusaasta aruande allkirjad

ProGroup Consulting OÜ 2008 majandusaasta aruande allkirjastamine

Allkiri

Ametinimetus

Nimi



juhatuse liige

Heinar Loosaar

Osanike nimekiri seisuga 31.12.2008

OÜ Pro Kinnisvara
registrikood 10559984
Jugapuu tee 23B
Tallinn

100%

osa nimiväärtus 40 000 Eesti krooni

ProGroup Consulting OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

Müügitulu tegevusalade lõikes	EMTAK kood	2008	25.08.2006-31.12.2007
Kinnisvara üürile andmine	4399	2 967 881	3 343 746
Hoonehalduse abitegevused	8110	996 216	1 068 251
Kokku		3 964 097	4 411 997