

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ
2007. 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	01.01.2007
Aruandeaasta lõpp	31.12.2007

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE3

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....4

Tegevjuhtkonna deklaratsioon 4

Konsolideeritud bilanss 5

Konsolideeritud kasumiaruanne 6

Konsolideeritud rahavoogude aruanne..... 7

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne..... 8

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD9

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused 9

Lisa 2 Raha 12

Lisa 3 Aktsiad ja väärtpaberid..... 12

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu 12

Lisa 5 Sidusettevõtted 12

Lisa 6 Muud aktsiad ja osad..... 12

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud..... 13

Lisa 8 Maksuvõlad 13

Lisa 9 Pikaajalised võlakohustused..... 13

Lisa 10 Müügitulu 13

Lisa 11 Muud äritulud 13

Lisa 12 Tütarettevõtted..... 14

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega..... 14

Lisa 14 Informatsioon emaettevõtte kohta..... 15

Emaettevõtte bilanss15

Emaettevõtte kasumiaruanne.....16

Emaettevõtte rahavoogude aruanne.....17

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne.....18

JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. MAJANDUSAASTA ARUANDELE 19

Lisatud: Kasumi jaotamise ettepanek

Osanike nimekiri

TEGEVUSARUANNE

Tallinnas, 15. mail 2008.a.

1. 2007. aastal jätkati osaühingu omanduses oleva kinnisvara ja tütarettevõtete haldamist. Grupi müügikäive oli 3 254 481 krooni ja puhaskasum 1 734 137 krooni.

Emaettevõtte müügikäive oli 620 843 krooni ja puhaskasum 1 729 702 krooni. Põhiosa kasumist moodustas finantstulu tütarettevõtete osadelt (2 090 422 krooni).

2. Aastal 2008 ei planeerita kinnisvaraportfellis olulisi muutusi.

3. Aastal 2008 kasumit ei planeerita.

4. 2007. aastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid ning neid ei planeerita ka aastal 2008.

5. 2007. aastal juhatusele töötasu ei makstud. Grupi palgakulu oli 615 713 krooni.

6. Osaühingus ei töötanud ühtegi põhikohaga töötajat.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AT Kinnisvara Investeeringute OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (18.06.2008), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud
4. AT Kinnisvara Investeeringute OÜ on jätkuvalt tegutsev

Tallinnas, 18. juunil 2008.a.

Konsolideeritud bilanss

VARAD

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha	2	1 259 304	340 462
Aktsiad ja muud väärtpaberid	3	174 616	239 933
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	4	91 179	64 121
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>		995	2 396
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>		19 489	52 545
<i>Kokku</i>		111 663	119 062
Käibevara kokku		1 545 583	699 457
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Sidusettevõtte osad</i>	5	2 094 656	2 018 745
<i>Muud aktsiad, osad ja võlatähed</i>	6	17 000	17 000
<i>Kokku</i>		2 111 656	2 035 745
Kinnisvarainvesteeringud			
<i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	7	32 041 500	31 325 000
<i>Kokku</i>		32 041 500	31 325 000
Põhivara kokku		34 153 156	33 360 745
VARAD KOKKU		35 698 739	34 060 202

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

		31.12.2007	31.12.2006
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud</i>	14	0	200 000
<i>Kokku</i>		0	200 000
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>		92 862	58 953
<i>Võlad töövõtjatele</i>		106 101	81 313
<i>Aruandvad isikud</i>		2 525	4 384
<i>Maksuvõlad</i>	8	56 947	46 077
<i>Muud võlad</i>		29 915	1 280
<i>Saadud ettemaksed</i>		36 882	28 825
<i>Kokku</i>		325 232	220 832
Lühiajalised kohustused kokku		325 232	420 832
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	9	630 334	630 334
Kohustused kokku		955 566	1 051 166
OMAKAPITAL			
Vähemusosa		72 815	68 380
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		32 896 656	22 954 563
Aruandeaasta kasum		1 729 702	9 942 093
Omakapital kokku		34 743 173	33 009 036
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		35 698 739	34 060 202

Konsolideeritud kasumiaruanne

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Äritulud			
Müügitulu	10	3 254 481	2 32 6575
Muud äritulud	11	2 046 500	9 520 155
s.h. kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest		0	9 518 100
Äritulud kokku		5 300 981	11 846 730
Ärikulud			
Kaubad, materjalid ja teenused		913 732	773 169
Mitmesugused tegevuskulud		629 304	851 100
Tööjõukulud, sh		744034	615 713
Palgakulu		558 270	461 894
Sotsiaalmaksud		185 764	153 819
Kulum ja väärtuse langus			0
Muud ärikulud		1 349 534	11 173
s.h. kahjum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest		583 500	0
Ärikulud kokku		3 636 604	2 251 155
Ärikasum(-kahjum)		1 664 377	9 595 575
Finantstulud			
Finantstulud sidusettevõtte osadelt		75 911	332 041
Finantstulu kursimuutustest		-11 610	18 625
Laekunud dividendid		2 220	4 890
Muud intressi- ja finantstulud		3 239	407
Finantstulud kokku		69 760	355 963
Finantskulud			
Intressikulu		0	6 120
Finantskulud kokku		0	6 120
ARUANDEAASTA KASUM		1 734 137	9 945 418
Sh Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		1 729 702	9 942 093
Vähemusomanike osa puhaskasumist		4 435	3 325

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	31.12.2007	31.12.2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	1 664 377	9 595 575
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärt. muutus	-716 500	-9 518 100
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 399	60 646
Varude muutus		
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	104 398	38 156
Makstud intressid	5 647	-6 120
Kokku rahavood äritegevusest	1 065 321	170 157
Rahavood investeerimistegevusest		
Lühiajalised investeeringute soetamine	-52 570	-124 216
Lühiajalised investeeringute müük	106 279	64 279
Muud investeeringute soetamine		0
Muud pikaajalised võlad		0
Antud laenud	0	-70 000
Laenude tagasimaksed	0	70 000
Saadud intressid	-2 408	407
Dividendide laekumine	2 220	4 890
Kokku rahavood investeerimistegevusest	53 521	-54 640
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	390 000
Laenude tagasimaksed	-200 000	-481 800
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-200 000	-91 800
RAHAVOOD KOKKU	918 842	23 717
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	340 462	316 745
Raha ja raha ekvivalentide muutus	918 842	23 717
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	1 259 304	340 462

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Vähemusosa	Kokku
Saldo 31.12.2004	40 000	4 000	16 951 813	47 156	17 042 969
2005 aasta puhaskasum			6 002 750	17 899	6 020 649
Saldo 31.12.2005	40000	4000	22 954 563	65 055	23 063 618
Aruandeaasta puhaskasum			9 942 093	3 325	9 945 418
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	32 896 656	68 380	33 009 036
Aruandeaasta puhaskasum			1 729 702	4435	1 734 137
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	34 626 358	72 815	34 743 173

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) finantsaruanne koostamisel.

Koostamise alused

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ 2007.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 täis kroonides, 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 aruandepeerioodi jooksul.

Need hinnangud põhinevad käesoleva momendini olemasoleval informatsioonil Grupi olukorras 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 korregeeritud 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 õiglates väärtuses.

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 kontsernivälistele 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 kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, aktsiad ja muid väärtpabereid, ostjatelt laekumata arveid, muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid ja positiivse turuväärtusega tuletisinstrumente. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, muud 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 grupele läheb üle omandiõigus 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”.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta juhul, kui on tõenäoline, et nende kasutamisega seoses saadakse tulevikus majanduslikku kasu. Ettevõtte põhivarasid on raamatupidamises amortiseeritud lineaarselt kasutades alljärgnevad amortisatsioonimäärasid:

- masinad ja seadmed 5 - 10% aastas
- inventar 20% aastas

Põhivaradeks loetakse varasid, milliste soetusmaksumus ületab 10 000.- kroonist.

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, pankrott 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, 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 õiglasest väärtusest. 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 ilmnesid bilansipäevaja 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

	31.12.2007	31.12.2006
Pangakonto	991 931	247 533
Kassa	13 728	45 422
Tähtajaline hoius	253 645	47 507
Kokku	1 259 304	340 462

Lisa 3 Aktsiad ja väärtpaberid

Tütarettevõtte AT Kinnisvarahalduse OÜ omab aktsiaid järgmistes firmades:

Saldo 31.12.2006	239 932
Harju Elekter	47 879
Merko Ehitus	30 511
Tallinna Kaubamaja	86 181
Eesti ehitus	73 226
Saldo 31.12.2007	174 616

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjatelt laekumata arved	91 179	64 121
Kokku	91 179	64 121

Lisa 5 Sidusettevõtted

AT Kinnisvarabüroo OÜ

Asukoht Eesti Vabariik
Põhitegevusala Kinnisvara teenused

Osanik	Osade arv	Osalus aasta alguses/ lõpus	Bilansiline maksumus 31.12.2006	Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	Bilansiline maksumus 31.12.2007
Grid Emerek OÜ	1	32,7% / 32,7%	2 018 745	75 911	2 094 656
Kokku	1	32,7% / 32,7%	2 018 745	75 911	2 094 656

Investeering sidusettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Lisa 6 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 7 Kinnisvarainvesteeringud

Algsaldo 31.12.2006	31 325 000
Õiglase väärtuse suurenemine 2007	716 500
Algsaldo 31.12.2007	32 041 500

Lisa 8 Maksuvõlad

	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaks	14 044	8 049
Kinnipeetav tulumaks	11 514	8 909
Töötuskindlustus makse	736	629
Kohustusliku kogumispensioni makse	1 386	1 227
Sotsiaalmaks	28703	26 666
Erisoodustuse tulumaks	564	597
Kokku	56 947	46 077

Lisa 9 Pikaajalised võlakohustused

	31.12.2007	31.12.2006
Merike Oosalu	630 334	630 334
Kokku	630 334	630 334

Lisa 10 Müügitulu

Müügitegevus toimub Eestis

	31.12.2007	31.12.2006
Üüritulu 68201	307 068	274 713
Kinnisvara haldusteenused 68321	1 026 347	1 788 680
Kinnisvara hooldusteenused 81211	463 374	235 053
Käsitööesemete müük 47783	1 030 417	629
Raieõiguse müük 02201	360 000	0
Muud müügitulud 69109	67 275	27 500
Kokku	3 254 481	*2326575

*2006.aastat korrigeeritud

Lisa 11 Muud äritulud

	31.12.2007	31.12.2006
kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest	2 046 500	9 518 100
Muud äritulud	0	2 055
Kokku	2 046 500	9 520 155

Lisa 12 Tütarettevõtted

Tütarettevõtte	Asukoht	Osade arv	Osalus aasta alguses/lõpus	Bilansiline maksumus 31.12.2006	Aruandeaasta kapitaliosalus kasum	Bilansiline maksumus 31.12.2007
Grid Emerek OÜ	Eesti	1	100% / 100%	9 818 897	2 081 419	11 900 316
AT Kinnisvarahalduse OÜ	Eesti	1	67% / 67%	138 832	4 435	147 836
Kokku				9 957 729	2 085 854	12 048 152

Investeering tütarettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

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;
- Osäühingu juhatus ja nõukogu 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.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 14 Informatsioon emaettevõtte kohta

Emaettevõtte bilanss

VARAD	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara		
Raha	301 653	70 599
Nõuded ja ettemaksed		
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	0	460
<i>Nõuded tütar- ja emaettevõtetele</i>	700 000	700 000
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>	3 886	1078
<i>Kokku</i>	703 886	701 538
Käibevara kokku	1 005 539	772 137
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
<i>Tütarettevõtte aktsiad või osad</i>	12 048 151	9 957 729
<i>Muud aktsiad, osad ja võlatähed</i>	17 000	17 000
<i>Kokku</i>	12 065 151	9 974 729
Kinnisvarainvesteeringud		
<i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	22 241 500	22 825 000
Põhivara kokku	34 306 651	32 799 729
VARAD KOKKU	35 312 190	33 571 866
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	31.12.2007	31.12.2006
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Võlad ja ettemaksed		
<i>Võlad tarnijatele</i>	11 042	226
<i>Aruandvad isikud</i>	0	650
<i>Ostjate ettemaks</i>	457	0
<i>Kokku</i>	11 498	876
Lühiajalised kohustused kokku	11 498	876
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	630 334	630 334
Kohustused kokku	641 832	631 210
OMAKAPITAL		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	32896656	22 954 563
Aruandeaasta kasum	1729702	9 942 093
Omakapital kokku	34670358	32 940 656
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	35312190	33 571 866

Emaettevõtte kasumiaruanne

	31.12.2007	31.12.2006
Äritulud		
Müügitulu	374 343	302 213
Muud äritulud	246 500	6 688 184
s.h. kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest	246 500	6 688 100
Äritulud kokku	620 843	6 990 397
Ärikulud		
Kaubad, materjalid ja teenused	107 199	82 978
Mitmesugused tegevuskulud	50 011	45 197
Muud ärikulud	830 000	0
Ärikulud kokku	987 210	128 175
Ärikasum(-kahjum)	-366 367	6 862 222
Finantstulud		
Finantstulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	2 096 069	3 085 991
Finantstulud kokku	2 096 069	3 085 991
Finantskulud		
Muud finantskulud	0	6 120
Finantskulud kokku	0	6 120
ARUANDEAASTA KASUM	1 729 702	9 942 093

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-366 367	6 862 222
Korrigeerimised			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärt. muutus		583 500	-6 688 100
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-2 348	5 537
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		10 622	226
Makstud intressid		5 647	-6 120
Kokku rahavood äritegevusest		231 054	173 765
Rahavood investeerimistegevusest			
Kokku rahavood investeerimistegevusest		0	0
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	100 000
Laenude tagasimaksed		0	-391 800
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		0	-291 800
RAHAVOOD KOKKU			-118 035
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		70 599	188 634
Raha ja raha ekvivalentide muutus		231 054	-118 035
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		301 653	70 599

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	40 000	4 000	16 951 813	16 542 765
2005 aasta puhaskasum			6 002 750	6 002 750
Saldo 31.12.2005	40000	4000	22 954 563	22 998 563
Aruandeaasta puhaskasum			9 942 093	9 942 093
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

JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ 2007. majandusaasta aruande allkirjastamine 26.06.2008
(aruanne kinnitanud osanike üldkoosoleku otsusega 26.06.2008)

Juhatuse liige

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Jätta kasum jaotamata.

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

Majandusaasta aruande allkirjad

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ (registrikood: 10064343) 01.01.2007 - 31.12.2007
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Toomas Oosalu (Juhatuse liige) - kinnitanud 26.06.2008