

MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2010

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2010

**ärinimi või sihtasutuse nimi:** KOBE Asset 2 OÜ

**registrikood:** 11226813

**tänavatalu nimi,** Veerenni 58a  
**maja ja korteri number:**

**küla/alev/alevik/linn:** Tallinn

**vald:**

**postisihtnumber:** 11314

**maakond:** Harju maakond

**telefon:**

**faks:**

**e-posti aadress:**

**veebilehe aadress:**

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Rahavoogude aruanne                | 6 |
| Omakapitali muutuste aruanne       | 7 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 8 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 8 |
| Lisa 2 Müügitulu                   | 9 |
| Lisa 3 Tööjõukulud                 | 9 |
| Lisa 4 Seotud osapooled            | 9 |

## Tegevusaruanne

2010. a. jätkati tavapärasest majandustegevust äriühingule kuuluva 4 ha suuruse kinnistu asukohaga Tallinn Peterburi tee 67a, Asfaldi tn. 4 ja 4a haldamist (üürnikuks rahvusvahelisse suurkontserni Ericsson kuuluva Ericsson Eesti AS), majandusaasta lõpul tootmishoone realiseeriti. Samuti jätkati äriühingu saneerimiskava täitmist (kinnitatud kohtu poolt 13.11.2009.a).

2010. aastal äriühingul töötajaid ei olnud, samuti ei arvestatud ega makstud tasusid juhatuse liikmetele. Varade haldamiseks jätkati projektijuhtimise lepingu raames koostööd Kobe grupiga.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(kroonides)

|                                       | 31.12.2010        | 31.12.2009         |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Varad                                 |                   |                    |
| Käibevara                             |                   |                    |
| Raha                                  | 1 979 385         | 1 425 959          |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 120               | 23 250             |
| <b>Kokku käibevara</b>                | <b>1 979 505</b>  | <b>1 449 209</b>   |
| Põhivara                              |                   |                    |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 22 889 338        | 0                  |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 0                 | 127 635 000        |
| <b>Kokku põhivara</b>                 | <b>22 889 338</b> | <b>127 635 000</b> |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>24 868 843</b> | <b>129 084 209</b> |
|                                       |                   |                    |
| Kohustused ja omakapital              |                   |                    |
| Kohustused                            |                   |                    |
| Lühiajalised kohustused               |                   |                    |
| Laenukohustused                       | 0                 | 10 771 870         |
| Võlad ja ettemaksed                   | 4 322 082         | 4 010 784          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>  | <b>4 322 082</b>  | <b>14 782 654</b>  |
| Pikaajalised kohustused               |                   |                    |
| Laenukohustused                       | 20 506 761        | 109 774 013        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>  | <b>20 506 761</b> | <b>109 774 013</b> |
| <b>Kokku kohustused</b>               | <b>24 828 843</b> | <b>124 556 667</b> |
| Omakapital                            |                   |                    |
| Osakapital nimiväärtuses              | 40 000            | 40 000             |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 0                 | 4 487 542          |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>40 000</b>     | <b>4 527 542</b>   |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b> | <b>24 868 843</b> | <b>129 084 209</b> |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2010              | 2009               | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 12 208 116        | 16 404 727         | 2       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -487 934          | -129 690           |         |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>11 720 182</b> | <b>16 275 037</b>  |         |
|                                             |                   |                    |         |
| Üldhalduskulud                              | -5 948 649        | -3 246 915         |         |
| Muud äritulud                               | 32 871 723        | 0                  |         |
| Muud ärikulud                               | -9 891            | -64 301 854        |         |
| <b>Äriksuam (-kahjum)</b>                   | <b>38 633 365</b> | <b>-51 273 732</b> |         |
|                                             |                   |                    |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -38 633 365       | 55 761 274         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>0</b>          | <b>4 487 542</b>   |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>0</b>          | <b>4 487 542</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                       | 2010                | 2009               |
|-------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                     |                    |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 38 633 365          | -51 273 732        |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |                     |                    |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                       | -32 871 708         | 0                  |
| Muud korrigeerimised                                  | -9 410 967          | 64 301 562         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-42 282 675</b>  | <b>64 301 562</b>  |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 23 130              | 36 858             |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 311 298             | -128 365           |
| Laekunud intressid                                    | 5 423               | 915                |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-3 309 459</b>   | <b>12 937 238</b>  |
|                                                       |                     |                    |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                     |                    |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist            | 137 122 562         | 0                  |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>137 122 562</b>  | <b>0</b>           |
|                                                       |                     |                    |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                     |                    |
| Saadud laenud                                         | 6 931 936           | 7 092 788          |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -137 979 082        | -12 834 210        |
| Makstud intressid                                     | -2 202 891          | -5 495 182         |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest             | 0                   | -274 775           |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-133 250 037</b> | <b>-11 511 379</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>563 066</b>      | <b>1 425 859</b>   |
|                                                       |                     |                    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>1 425 959</b>    | <b>100</b>         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>563 066</b>      | <b>1 425 859</b>   |
| Valuutakursside muutuste mõju                         | -9 640              | 0                  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>1 979 385</b>    | <b>1 425 959</b>   |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                                | Kokku      |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>31.12.2008</b>                 | 40 000                      | 0                              | 40 000     |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) | 0                           | 4 487 542                      | 4 487 542  |
| <b>31.12.2009</b>                 | 40 000                      | 4 487 542                      | 4 527 542  |
|                                   |                             |                                |            |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                              | 0          |
| Muud muutused<br>omakapitalis     | 0                           | -4 487 542                     | -4 487 542 |
| <b>31.12.2010</b>                 | 40 000                      | 0                              | 40 000     |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

KOB Asset 2 OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

### Raha

Raha ekvivalendid on lühiajalised üllikviidsed investeeringud, mis on vabalt konverteeritavad teatud rahasummaks ja millega seotud väärtuse muutmise risk on ebaoluline, ning pangakontodel ja kassas olev sularaha.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantsstuludes ja -kuludes.

### Nõuded ja ettemaksed

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglaselt väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil, korrigeeritud soetusmaksumuses.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga.

Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real "üldhalduskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

### Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksede nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimispõhimõtetest. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantskuluks / -tuluks ja rendikohustuse / -nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt

rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

### Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

### Tulud

Müügitulu kajastatakse sellisel määral, kuivõrd on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest majanduslikku kasu ja kuivõrd müügitulu saab usaldusväärselt määrata. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Renditulu on kajastatud rendiperioodi tuluna lineaarselt.

## Lisa 2 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                   |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                             | 2010              | 2009              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                   |                   |
| Eesti                                       | 12 208 116        | 16 404 727        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>   | <b>12 208 116</b> | <b>16 404 727</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>12 208 116</b> | <b>16 404 727</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                   |                   |
|                                             | 2010              | 2009              |
| Üüritulu                                    | 12 208 116        | 16 404 727        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>12 208 116</b> | <b>16 404 727</b> |

## Lisa 3 Tööjõukulud

(kroonides)

KOBÉ Asset 2 OÜ-l puudusid töötajad 2009. ja 2010. aastal, samuti ei arvestatud ega makstud tasusid juhatuse liikmetele.

## Lisa 4 Seotud osapooled

(kroonides)

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Kobe Holding OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti           |

## Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|              | 31.12.2010 |            | 31.12.2009 |            |
|--------------|------------|------------|------------|------------|
|              | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja | 0          | 0          | 0          | 11 290     |

## Aruande digitaalallkirjad

KOBE Asset 2 OÜ (registrikood: 11226813) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KAIRE KOPLI        | Juhatuse liige     | 25.11.2011           |
| VELJO KUUSK        | Juhatuse liige     | 28.11.2011           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

KOBE Asset 2 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud KOBE Asset 2 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatajate teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatel ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditirvamust.

### Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Kobe Asset 2 OÜ majandusaasta aruanne ei ole koostatud lähtudes Raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimikonna juhendite kohaselt. Aruandes ei ole avalikustatud minimaalselt nõutud informatsioon.

Ettevõtte osas algatati aruandeaastal 2009 saneerimismenetlus ning kinnitati saneerimiskava, mille kohaselt diskonteeriti kohustusi bilansis vähendades neid orienteeruvalt 65 miljonit krooni võrra. Selle tehingu tulemusena tekkis ettevõtte samas summas finantstulu, millega kaeti kinnisvarainvesteeringu allahindlusest tekkinud kahjum. Audiitor tegi nimetatud hinnangute kohta märkuse, mistõttu me ei saa avaldada arvamust aruandeperioodi algsaldode kohta ning nendest tuleneva mõju kohta aruandeperioodi kasumile ja rahavoogudele.

### Märkusega kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile, välja arvatud lõigus „Märkusega kokkuvõtte alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades KOBE Asset 2 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Kersti Torp

Vandeaudiitori number 321

E-Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, 51013 Tartu

06.12.2011

## Audiitorite digitaalallkirjad

KOBE Asset 2 OÜ (registrikood: 11226813) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ELLEN TOHVRI       | Vandeaudiitor      | 06.12.2011           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                             | 2010 |
|-----------------------------|------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0    |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 12208116        | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Liik            | Sisu           |
| E-posti aadress | asset2@kobe.ee |