

KINNISVARAINVEST OÜ

KONSOLIDEERITUD 2010. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus
01.01.2010

Majandusaasta lõpp
31.12.2010

Äriregistri kood:

10036424

Aadress:

Narva mnt 13 Tallinn 10151

Telefon:

+372 614 3322

Fax:

+372 614 3323

E-mail:

eduard@alg.ee

Põhitegevusala:

Kinnisvara arendus ja müük

Tegevjuhid:

Andrei Tšernõšov

Eduard Kimask

SISUKORD

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	3
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	4
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Lisad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 2. Raha	11
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4. Maksud	11
Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded	12
Lisa 6. Varud	12
Lisa 7. Tütarettevõtte	12
Lisa 8. Finantsinvesteeringud	13
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10. Materiaalne põhivara	14
Lisa 11. Kapitalirent	14
Lisa 12. Kasutusrent	15
Lisa 13. Laenukohustused	15
Lisa 14. Muud võlad	16
Lisa 15. Osakapital	16
Lisa 16. Dividendide tulumaks	16
Lisa 17. Müügitulu	17
Lisa 18. Muud äritulud ja muud ärikulud	17
Lisa 19. Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega	18
Lisa 21. Bilansipäevajärgsed sündmused	18
Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	19
Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 24. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 25. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23
Audiitori aruanne	24

KONSOLIDEERIMISGRUPPI TEGEVUSARUANNE

Äriühingu põhitegevusalaks on kinnisvaraarenduse projektide elluviimine. Selle ala üheks suunaks on suurte maatüksuste arendamine alates detailplaneeringu teostamisest ning kommunikatsiooni trasside rajamisest kuni valmis eluruumide pakkumiseni

2006. aastal asutas Kinnisvarainvest OÜ tütarettevõtte Leedus. Tütarettevõtte tegeleb samas valdkonnas, ehk kinnisvaraturul.

Kinnisvarainvest OÜ koostab konsolideerimisaruande. Grupile kuulub peale emaettevõtte Leedus asuv tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest.

Aruandeaastal müüs Kinnisvarainvest OÜ kaks korteriomandit ja investeeris laenuportfelli suurendamiseks 1 mln krooni. Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum oli 2010.a. 1,8 mln krooni (2009: 2 mln krooni). Kontserni kahjumi põhjuseks on langenud kinnisvara turg, eriti Leedus.

2011.a. kavatseme jätkata oma tegevust.

Juhatuse liikmete töötasu oli 2010.a. 22 tuhat krooni. Palgalisi töötajaid kontsernis ei ole.

Tulud, kulud ja kasum

2010. aastal oli kontserni müügitulu 7,4 mln krooni (2009.a.: 20,3 mln krooni). Müügitulust moodustas 88% kütuse müük aktsiisilaos (2009: 94% kinnistute müük Eestis). Finantskulud moodustuvad 2 mln krooni suuruses laenuintressidest (2009: 4 mln krooni).

2010.a.. kontserni tulemuseks on 40 tuh (2009: 1,5 mln) kroonine kahjum vaatamata sellele, et emafirma kasum oli 2010.a. 2,7 mln (2009.a. 1,2 mln) krooni.

Peamised finantssuhtarvud

	2010	2009
Müügitulu (tuh kr)	7 351	20 321
Käibe kasv / kahanemine	-64%	37%
Puhaskasum/kahjum (tuh kr)	-40	-1 533
Puhasrentaablus %	-0,5%	-7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,7	1,8

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2010 – müügitulu 2009) / müügitulu 2009 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2010 – puhaskasum 2009) / puhaskasum 2009 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerime oma vastutust esitatud 2010.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kontsern ja emaettevõtte on jätkuvalt tegutsevad.

Tallinnas

30. juuni 2011

Andrei Tsernõshev, juhatuse liige

Eduard Kimask, juhatuse liige

KONSOLIDEERITUD BILANSS
(EEK)

	Lisa	31.12.2010	31.12.2009
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	605 992	294 056
Nõuded ostjate vastu	3	1 088 314	1 197 616
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	4	13 790	0
Muud lühiajalised nõuded	5,8	9 721 498	1 018 147
Varud	6	23 697 210	23 149 790
Müügiototel põhivara (sõiduaudod)	10	52 881	477 774
Käibevara kokku		35 179 685	26 137 383
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	0	13 246 438
Kinnisvarainvesteeringud	9	28 435 248	32 565 406
Materiaalne põhivara	10	221 508	313 181
Põhivara kokku		28 656 756	46 125 025
VARAD KOKKU		63 836 441	72 262 408
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13	3 507 097	6 816 569
Võlad tarnijatele		578 420	286 450
Maksuvõlad	4	92 222	111 277
Muud võlad	14	8 792 760	7 986 292
Lühiajalised kohustused kokku		12 970 499	15 200 588
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	13	50 236 608	56 392 943
Pikaajalised kohustused kokku		50 236 608	56 392 943
KOHUSTUSED KOKKU		63 207 107	71 593 531
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		624 877	2 157 734
Aruandeaasta puhaskahjum		-39 543	-1 532 857
OMAKAPITAL KOKKU		629 334	668 877
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		63 836 441	72 262 408

REVAUDI OÜ AUDIITOR Zoja Tšudakova
--

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE
(EEK)

	Lisa	2010	2009
Müügitulu	17	7 350 563	20 321 369
Muud äritulud	18	3 241 103	1 545 496
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-6 259 316	-17 030 920
Mitmesugused tegevuskulud	19	-516 879	-776 034
Tööjõukulud kokku		-28 653	-64 209
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9,10	-1 388 022	-1 215 363
Muud ärikulud	18	-376 783	-278 348
ÄRIKASUM		2 022 013	2 501 991
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-2 086 988	-4 035 066
Muud intressi- ja finantstulud		25 432	218
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 061 556	-4 034 848
KAHJUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		-39 543	-1 532 857
ARUANDEAASTA PUHASKAHJUM		-39 543	-1 532 857

REVAUDI OÜ AUDIITOR Zoja Tšudakova

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
(EEK)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	2 022 013	2 501 991
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 388 022	1 215 363
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	-1 841 523	-2 180 283
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 707 574	-15 412 910
Varude muutus	-374 297	16 623 826
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 079 383	6 382 585
Makstud intressid	-620 720	-4 035 066
Saadud intressid	173	218
Rahavood äritegevusest kokku	-54 523	5 095 724
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse põhivara müük	4 684 749	19 424 159
Antud laenud	-1 035 770	-8 710 232
Antud laenude tagasimaksed	5 300 188	2 854 186
Rahavood investeerimisest kokku	8 949 167	13 568 113
Rahavood finanseerimisest		
Saadud laenud	2 230 245	3 817 329
Saadud laenude tagasimaksed	-7 778 322	-21 200 090
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 740 575	-1 207 058
Rahavood finanseerimisest kokku	-8 288 652	-18 589 819
Raha ja raha ekvivalentide muutus	605 992	74 018
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	294 056	220 038
Muutus	311 936	74 018
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	605 992	294 056

REVAUDI OÜ
 AUDIITOR
 Zoja Tšudakova

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (EEK)

	Osa- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	2 157 734	2 201 734
Aruandeaasta puhaskahjum			-1 532 857	-1 532 857
Saldo 31.12.2009	40 000	4 000	624 877	668 877
Aruandeaasta puhaskahjum			-39 543	-39 543
Saldo 31.12.2010	40 000	4 000	585 334	629 334

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi ka “emaettevõtte”) ning tema tütarettevõtte (edaspidi koos “kontsern”) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhul, 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.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Kinnisvarainvest OÜ ning selle tütarettevõtte finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte kasutab oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Investeering tütarettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeeringud tütarettevõttesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Emaettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka kontserni konsolideeritud ja emaettevõtte konsolideerimata aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtiv Eesti Panga valuutakurss. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursi 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 finantstuludes ja -kuludes.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Finantsvarad

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 kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglates väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast tollimaksust, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varude soetusmaksumuse kindlaksmääramisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto

realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "müüdud toodangu kulu".

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on suhteliselt väike, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Maa	0%
Ehitised ja rajatised	2-15 %
Masinad ja seadmed	8-40 %
Transpordivahendid	15-25 %
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20-40 %

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustusi kajastatakse nende õiglasest väärtusest ning õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Ettevõtte tulu 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.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aruande lisas.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

REVAUDI OÜ AUDIITOR Zoja Tšudakova
--

Konsolideeritud aruandluses kajastatud tulumaks on tütarettevõtete tulumaks, arvutatuna asukohariigi seadusandluse kohaselt.

Lisa 2. Raha

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	188 400	67 071
Emafirma pangakontod	417 030	214 967
Tütarettevõtte pangakontod	562	12 018
Raha kokku	605 992	294 056

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	1 088 314	1 197 616
Nõuded ostjate vastu kokku	1 088 314	1 197 616

Lisa 4. Maksud

Maksuliik	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				2 013
Käibemaks		1 310		29 460
Kinnipeetud tulumaks				3 915
Sotsiaalmaks				3 163
Maamaks				26 267
Tütarettevõtte maksud				36 597
Maksude intressid				9 862
Tütarettevõtte maksud	13 790	90 912	0	
Kokku maksud	13 790	92 222	0	111 277

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2010	31.12.2009
Väljaantud laenud klientidele (Lisa 8)	9 055 988	176 379
Väljaantud laenud muud (Lisa 8)	310 120	414 620
Intressid	183 174	171 471
Leedus tasutud tulumaks	75 722	75 722
Ettemaksed tarnijatele	62 498	92 266
Arveldused aruandvate isikutega	33 996	73 117
Muud lühiajalised nõuded	0	14 572
Muud lühiajalised nõuded kokku	9 721 498	1 018 147

Lisa 6. Varud

	31.12.2010	31.12.2009
Kapitaliseeritud arendamiskulud Leedus	841 880	668 757
Kinnistud arendamisel Eestis	22 855 330	22 481 033
Varud kokku	23 697 210	23 149 790

Lisa 7. Tütarettevõtte

Kinnisvarainvest OÜ tütarettevõtteks 2010.aastal oli:

Tütarettevõtte nimetus	Asukoht	Oman- damise aeg	Osalus seisuga 31. detsember		Kontserni osa omaka- pitalist 31. detsembril	
			2010	2009	2010	2009
UAB Kinnisvarainvest	Leedu	2006	100%	100%	-1 438 909	-2 360 898

UAB Kinnisvarainvest põhitegevuseks on kinnisvara arendus ja müük.
Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Tütarettevõtte kajastatakse konsolideeritud aruannetes rida- reall konsolideerituna, ja emaettevõtte konsolideerimata bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit.

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoia Tšudakova

Lisa 8. Finantsinvesteeringud

	31.12.2010			31.12.2009		
	Lühiajaline	Pikaajaline	Kokku	Lühiajaline	Pikaajaline	Kokku
Laenud (Lisa5)	9 366 108	0	9 366 108	590 999	13 246 438	13 837 437
Kokku	9 366 108	0	9 366 108	590 999	13 246 438	13 837 437

Välja antud laenude valuuta on EEK, intressimäär – 5%-10%, tähtajad – 1.a.-5.a.

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Kokku
Soetusmaksu mus 31.12.2008	0	32 632 873	32 632 873
Soetamine	0	1 500 000	1 500 000
Ümberklassifitseerimine varalt	768 065	15 540 938	16 309 003
Müük	0	-16 266 890	-16 266 890
Soetusmaksu mus 31.12.2009	768 065	33 406 921	34 174 986
Müük	0	-3 244 970	-3 244 970
Soetusmaksu mus 31.12.2010	768 065	30 161 951	30 930 016
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	-888 770	-888 770
Arvestatud kulum	0	-967 924	-967 924
Müüdud investeeringute kulum	0	247 114	247 114
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	0	-1 609 580	-1 609 580
Arvestatud kulum	0	-1 296 349	-1 296 349
Müüdud investeeringute kulum	0	411 161	411 161
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	0	-2 494 768	-2 494 768
Jääkmaksu mus 31.12.2008	0	31 744 103	31 744 103
Jääkmaksu mus 31.12.2009	768 065	31 797 341	32 565 406
Jääkmaksu mus 31.12.2010	768 065	27 667 183	28 435 248

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Eestis ja Leedus asuvad korterid, mis on soetatud väärtuse kasvu eesmärgil ja ajutiselt osaliselt välja renditud kasutusrendi tingimustel ja/või kasutatud bürooruumidena. Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist. See tähendab, et kinnisvarainvesteering kajastatakse analoogselt materiaalse põhivara soetusmaksumusega, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Kinnisvarainvesteering amortiseeritakse lineaarse meetodi alusel 2%-10% aastas.

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (Lisa 18)	841 526	1 495 521
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-53 248	-149 249
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	788 278	1 346 272

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 10. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed
Soetusmaksumus 31.12.2008	2 317 470
Müük	-728 815
Ümberklassifitseeritud müügi ootel varaks	-1 038 663
Soetusmaksumus 31.12.2009	549 992
Soetusmaksumus 31.12.2010	549 992
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-805 346
Arvestatud kulum	-247 439
Müüdud vara kulum	255 085
Ümberklassifitseeritud müügi ootel varaks kulum	560 889
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-236 811
Arvestatud kulum	-91 673
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	-328 484
Jääkmaksumus 31.12.2008	1 512 124
Jääkmaksumus 31.12.2009	313 181
Jääkmaksumus 31.12.2010	221 508

Lisa 11. Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Kinnisvara- investeering (korteriomandid)	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2009:		
Soetusmaksumus	3 244 970	3 244 970
Akumuleeritud kulum	-400 213	-400 213
Jääkmaksumus	2 844 757	2 844 757
Saldo seisuga 31.12.2010:		
Soetusmaksumus	5 072 981	5 072 981
Akumuleeritud kulum	-338 199	-338 199
Jääkmaksumus	4 734 782	4 734 782

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud Lisas 13.

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 12. Kasutusrent

Kinnisvarainvest OÜ oli võtnud kasutusrendile perioodi alguses 2 sõiduauto. Autosid renditakse kasutusrendilepingu alusel, kuigi kajastatakse bilansis materiaalse põhivarana (vt Lisa 10). Keskmise liisinguintress on 2,4% aastas. Lepingute alusvaluutad on EUR ja EEK. Üks leping oli 2010.a. ära lõpetatud.

	2010	2009
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	13 092	123 070
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	51 663	81 796
<i>1-5 aastat</i>	11 663	21 396
	40 000	60 400

Lisa 13. Laenukohustused

	Lühiajalised	Pikaajalised	Kokku	Intress	Tähtaeg
Saldod 31.12.2010:					
Pangalaenud	264 450	13 195 277	13 459 727	Euribor +2%	2013.a.
Saadud laenud muud	3 021 849	22 000 947	25 022 796	0%-10%	2011.-2014.
Laenud seotud isikute poolt	64 000	9 968 370	10 032 370	1,5%-10%	määramata
Laenud osanike poolt (Lisa 20)	0	5 032 014	5 032 014	0,0%	määramata
Kapitalirendi kohustused	145 135	0	145 135	2,4%	2011-2016
Kasutusrendi kohustused	11 663	40 000	51 663	5,7%	2011
Kokku 31.12.2010	3 507 097	50 236 608	53 743 705		
Saldod 31.12.2009:					
Pangalaenud	735 678	17 763 817	18 499 495	Euribor +2%	2013.a.
Saadud laenud muud	2 705 965	21 866 267	24 572 232	0%-10%	2009.-2014.
Laenud seotud isikute poolt	637 551	9 751 874	10 389 425	1,5%-10%	määramata
Laenud osanike poolt (Lisa 20)	0	6 421 500	6 421 500	0%	määramata
Kapitalirendi kohustused	2 719 330	150 000	2 869 330	6%-8%	2011-2016
Kasutusrendi kohustused	18 045	439 485	457 530	6%	2009-2014
Kokku 31.12.2009	6 816 569	56 392 943	63 209 512		

Saadud laenude valuutad on EUR ja EEK. Pangalaenud on tagatud Kinnisvarainvest OÜ varaga.

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 14. Muud võlad

	31.12.2010	31.12.2009
Intressivõlad	4 219 248	3 145 644
Ostjate ettemaksed	451 470	731 807
Võlad töövõtjatele	22 042	8 841
Võlg aegunud liisinglepingu alusel	4 100 000	4 100 000
Muud võlad kokku	8 792 760	7 986 292

Lisa 15. Osakapital

Emettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 20 000 krooni.

Lisa 16. Dividendide tulumaks

Kontserni jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2010 moodustas 585 334 (2009: 624 877) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 122 920 (2009: 131 224) krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 462 414 (2009: 493 653) krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2011. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2010.

Lisa 17. Müügitulu

Tegevusalade lõikes	2010		2009	
	Summa	%%	Summa	%%
Kütuse müük aktsiisilaos	6 470 034	88%	0	0%
Enda kinnisvara ost ja müük	0	0%	19 042 804	94%
Muu laenuandmine	880 529	12%	1 092 771	5%
Reklaami vahendamine meedias	0	0%	185 794	1%
Kokku põhitegevusest	7 350 563	100%	20 321 369	100%

Geograafilises lõikes	2010		2009	
	Summa	%%	Summa	%%
Leedus	0	0%	219 418	1%
Eestis	7 350 563	100%	20 101 951	99%
Kokku	7 350 563	100%	20 321 369	100%

Lisa 18. Muud äritulud ja muud ärikulud

	2010	2009
Muud äritulud		
Enda kinnisvara üürileandmine (Lisa 9)	841 526	1 495 521
Kasum põhivara müügilt	1 841 523	0
Saadud viivised ja lepetrahvid	558 054	5 677
Muud äritulud	0	44 298
Muud äritulud kokku	3 241 103	1 545 496
Muud ärikulud		
Kahjum põhivara müügilt	0	-92 373
Kahjum valuutakursi muutusest	0	-5 293
Muud ärikulud	0	-1 908
Trahvid ja viivised	-376 783	-178 774
Muud ärikulud kokku	-376 783	-278 348

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 19. Mitmesugused tegevuskulud

	2010	2009
Pangalaenu lepingutasud	0	32 981
Kindlustus	21 713	74 703
Raamatupidamisteenused	15 000	37 000
Audit	15 000	15 000
Lootusetud nõuded	36 354	427
Autokulud	5 418	15 397
Maksud	5 414	36 123
Notariteenised	16 489	4 735
Reklaamikulud	1 985	0
Riigilõiv	1 102	7 331
Maamaks	85 635	75 824
Pangateenused	6 952	7 632
Muud teenused	8 990	47 957
Tütarettevõtte tegevuskulud	296 827	420 924
Kokku	516 879	776 034

Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega

	31.12.2010	31.12.2009
Kohustused		
Kohustused osanikega seotud ettevõtetele	10 458 637	10 389 425
Kohustused osanikele	5 712 356	6 996 842
Kohustused kokku	16 170 993	17 386 267

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Juhatus liikmete töötasu oli tütarõõvõttel 2010.a. 28 653 kr (2009: emaõvõttel 25 832 kr).

Lisa 21. Bilansipäevajärgsed sündmused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris õvõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgnevaid majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

REVAUDI OÜ AUDIITOR Zoja Tõudakova

Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss (EEK)

	31.12.2010	31.12.2009
VARAD		
Käibevara		
Raha	605 430	282 038
Nõuded ostjate vastu	4 415 723	2 724 225
Lühiajalised laenud	9 366 108	590 999
Muud lühiajalised nõuded	261 596	264 465
Varud	22 855 330	22 481 033
Müügiootel põhivara	52 881	477 774
Käibevara kokku	37 557 068	26 820 534
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	13 010 459	26 202 897
Kinnisvarainvesteeringud	18 269 591	21 499 996
Põhivara kokku	31 280 050	47 702 893
VARAD KOKKU	68 837 118	74 523 427
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	3 507 097	6 179 017
Võlad tarnijatele	499 330	197 654
Maksuvõlad	1 310	74 680
Muud võlad	8 319 248	7 245 644
Saadud ettemaksed	55 591	314 001
Lühiajalised kohustused kokku	12 382 576	14 010 996
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	48 480 185	55 311 108
Pikaajalised kohustused kokku	48 480 185	55 311 108
KOHUSTUSED KOKKU	60 862 761	69 322 104
Omakapital		
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 157 323	4 004 623
Aruandeaasta puhaskasum	2 773 034	1 152 700
OMAKAPITAL KOKKU	7 974 357	5 201 323
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	68 837 118	74 523 427

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne (EEK)

	2010	2009
Müügitulu	9 698 990	23 361 039
Muud äritulud	2 583 730	49 975
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 312 563	-17 020 502
Mitmesugused tegevuskulud	-256 382	-355 113
Tööjõu kulud	0	-40 468
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-396 592	-541 502
Muud ärikulud	-457 334	-271 146
ÄRIKASUM	4 859 849	5 182 283
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	-2 086 988	-4 029 774
Muud finantstulud- ja -kulud	173	191
Finantstulud ja -kulud kokku	-2 086 815	-4 029 583
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST	2 773 034	1 152 700
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	2 773 034	1 152 700

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoia Tšudakova

Lisa 24. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne (EEK)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	4 859 849	5 182 283
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	396 592	541 502
Kasum põhivara müügist	-1 841 523	-2 180 283
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 072 109	-8 631 439
Varude muutus	-374 297	4 822 668
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 043 500	5 729 334
Makstud intressid	-620 720	-4 029 774
Saadud intressid pangast	173	191
Rahavood äritegevusest kokku	391 465	1 434 482
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute müük	4 684 749	19 424 159
Antud laenud	-1 089 770	-8 710 232
Antud laenude tagasimaksed	5 300 188	4 426 867
Rahavood investeerimisest kokku	8 895 167	15 140 794
Rahavood finanseerimisest		
Saadud laenud	1 555 657	3 817 329
Saadud laenude tagasimaksed	-7 778 322	-19 121 105
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 740 575	-1 207 058
Rahavood finanseerimisest kokku	-8 963 240	-16 510 834
Rahavood kokku	323 392	64 442
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	282 038	217 596
Muutus	323 392	64 442
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	605 430	282 038

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 25. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (EEK)

	2010	2009
Osakapital nimiväärtuses perioodi alguses	40 000	40 000
Osakapital nimiväärtuses perioodi lõpus	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital perioodi alguses	4 000	4 000
Kohustuslik reservkapital perioodi lõpus	4 000	4 000
Jaotamata kasum perioodi alguses	5 157 323	4 004 623
Aruandeaasta puhaskasum	2 773 034	1 152 700
Jaotamata kasum perioodi lõpus	7 930 357	5 157 323
Omakapital kokku perioodi lõpus	7 974 357	5 201 323

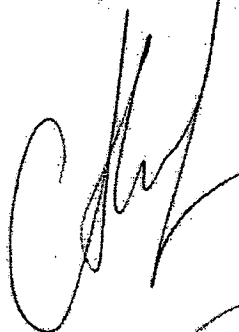
KEVAUDI OÜ
AUDIITOR
Tõnu Tšudakova

ARUANDE ALLKIRJAD

Kinnisvarainvest OÜ (RK 10036424) 2010. majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitatud:

Andrei Tšernõšov, juhatuse liige

30.06.2011



Eduard Kimask, juhatuse liige

30.06.2011



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kinnisvarainvest OÜ osanikele

Oleme auditeerinud **Kinnisvarainvest OÜ** konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga **31. detsember 2010**, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel **5 kuni 22**, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas **Eesti hea raamatupidamistavaga** ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Ei ole auditeeritud tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest (Leedus) 2010. majandusaasta aruannet.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt **Kinnisvarainvest OÜ** finantsseisundit seisuga **31. detsember 2010** ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas **Eesti hea raamatupidamistavaga**.

Audiitorettevõtja nimel allkirjastava vandeaudiitori nimi:

Vandeaudiitori number

Audiitorettevõtja nimi

Audiitorettevõtja tegevusloa number

Audiitorettevõtja asukoha aadress

Vandeaudiitori aruande kuupäev



Zoja Tšudakova

101

Revaudi OÜ

11

Vesivärava 19-27, Tallinn 10126

14.07.2011

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Valentina Kimask	Sisestaja	15.07.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Tahke-, vedel- ja gaaskütuse jms toodete hulgimüük	4671	6470033	66.71%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2759557	28.45%	Ei
Valdusfirmade tegevus	64201	469400	4.84%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eduard Kimask	37212210241	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
Andrei Tšernõšev	36710010319	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6143322
Faks	+372 6143323
E-posti aadress	andrei@alg.ee