

303640

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30 -06- 2008

KARUMAA AS konsolideerimisgrupi
01.01.2007 – 31.12.2007
majandusaasta aruanne

..... **Liana Kaar**

Aruandeaasta algus: **01.01.2007**
Aruandeaasta lõpp: **31.12.2007**

Ärinimi: **Karumaa AS**
Registrikood: **10235017**

Aadress: **Ranna tee 2, Tabasalu**
Harku vald, Harjumaa

Sidevahendid: telefon **+372 603 2368**
faks **+372 607 6645**
e-post **info@karumaa.ee**
kodulehekülg **www.karumaa.ee**

Põhitegevusala: **4110 – Hoonestusprojektide arendus müügiks**
6820 – Enda või renditud kinnisvara üürileandmine

Tegevjuht: **Armin Mutle**

Audiitor: **BDO Eesti AS**

Lisatud dokumendid: **Audiitori järeldusotsus,**
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

SISUKORD

lk

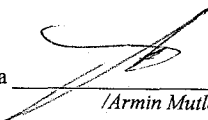
MAJANDUSAASTA ARUANNE

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne (skeem 1)	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
LISAD:	
Kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 1 Nõuded ja ettemaksed.....	11
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu.....	11
Lisa 3 Maksud	11
Lisa 4 Ettemaksed teenuste eest.....	12
Lisa 5 Varud.....	12
Lisa 6 Müügiootel kinnisvara.....	12
Lisa 7 Pikaajalised investeeringud.....	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 9 Kapitalirent	13
Lisa 10 Põhivara	13
Lisa 11 Laenukohustused	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed.....	14
Lisa 13 Muud võlad.....	14
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega.....	15
Lisa 15 Äritulud.....	15
Lisa 16 Intressitulud ja -kulud	15
Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	16
Majandusaasta aruande allkirjad	20

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhataja


/Armin Mutle/

TEGEVUSARUANNE

AS Karumaa konsolideerimisgrupp koosneb kinnisvara haldamise ja arendamisega tegelevast aktsiaseltsist Karumaa ja tema 100%-lises omanduses olevast tütarettevõttest aktsiaselts RMA ja Pojad, mille tegevusest on säilinud tootmishoonete ning seadmete rentimine.

2007.majandusaasta oli AS Karumaale kinnisvaraarenduse lõpptulemi-müügi protsessi suhtes tagasihoidlik aasta. Kinnisvarasektoris alanud hinnalanguse tingimustes õnnestus müüa vaid üks Tabasalu tehnoporti kinnistu. Jätkus Tabasalu tehnoporti energiavarustuse süsteemi väljaehitamine ning tegeleti elumuala haarava arendusprojektiga. Ruumide rentimise valdkonnas olulise tähtsusega sündmusi või arenguid ei toimunud.

AS Karumaa nõukogu koosneb kolmest liikmest. Aruandeperioodil on nõukogu liikmetele hüvitatud vaid lähetuskulusid kokku 166 752 krooni ulatuses.

AS Karumaa juhatuse koosnes aruandeperioodil valdavalt ühest liikmest, kes ühtlasi oli ka tegevjuht. Oktoobrikuust alustas tööd äriühingus teine juhatuse liige. Firma nõukogu poolt tagasikutsutud juhatajale maksti hüvitist kuue kuu teenistustasu ulatuses. Juhatus uuele liikmele ei ole aruandeperioodil soodustusi ega hüvitisi makstud. Juhatus liikme teenistustasu alusel on tal õigus saada ühingu nõukogu poolt tagasikutsumise korral hüvitist kuue kuu teenistustasu ulatuses.

Keskmine töötajate arv aruandeperioodil oli 4 ja töötasude üldsumma 1 571 901 krooni, millest tegevjuhi tasu moodustas 600 000 krooni.

FINANTSOLUKORRA ANALÜÜS

Likviidsuse näitajad

Käibekapitali suuruseks nimetatakse käibeaktivate ja käibepassivate vahet ning see mõõdab ettevõtte ligikaudset rahareservi. Käibekapitali suurus loob võime täita oma kohustusi ja laiendada tegevust.

Käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustused

Käibekapital 2006 = 42 741 631 – 17 492 371 = 25 249 260

Käibekapital 2007 = 39 283 679 – 16 894 240 = 22 389 439

Käibekapital on vähenenud 2 859 821 krooni võrra e. 11,3%

Likviidsussuhe e. kiireloomuliste maksete teostamise tase näitab millises ulatuses on olemas kõrge likviidsusega varasid ühe krooni lühiajaliste kohustuste tagamiseks.

Likviidsussuhe = (käibevara – varud) / lühiajalised kohustused * 100

Likviidsussuhe 2006 = (42 741 631 - 33 289 415) / 17 492 371 * 100 = 54%

Likviidsussuhe 2007 = (39 283 679 - 32 404 615) / 16 894 240 * 100 = 41%

Likviidsussuhet üle 60% hinnatakse rahuldavaks, alla selle mitterahuldavaks ja üle 90% heaks

Rentaabluse näitajad

Kasum aktsiakapitali kohta näitab juhtkonna töö efektiivsust aktsionäride poolt investeeritud kapitali kasutamisel (kui palju tõi aktsiakapitalisse investeeritud üks kroon kasumit).

Kasum aktsiakapitali kohta = puhaskasum / aktsiakapital

Kasum aktsiakapitali kohta 2006 = $38\,944\,572 / 5\,100\,000 = 7,64$

Kahjum aktsiakapitali kohta 2007 = $-5\,946\,490 / 4\,845\,000 = -1,23$

Varade tulukus (ROA) näitab, kui efektiivselt on ettevõtte kasutanud kõiki ressursse oma tegevuses (mitme sendi ees toob kasumit iga investeeritud kroon).

Varade tulukus = puhaskasum / varad kokku * 100

Varade tulukus 2006 = $38\,944\,572 / 132\,184\,890 * 100 = 29,46\%$

Varade tulukus 2007 = $-5\,946\,490 / 128\,084\,290 * 100 = -4,64\%$

Omakapitali tulukus (ROE) näitab raha paigutamise otstarbekust. Üldreeglina peaks omakapitali tulukus olema investeerija poolt nõutaval tasemel, vähemalt 15%.

Omakapitali tulukus = puhaskasum / omakapital * 100

Omakapitali tulukus 2006 = $38\,944\,572 / 105\,687\,411 * 100 = 36,8\%$

Omakapitali tulukus 2007 = $-5\,946\,490 / 99\,740\,921 * 100 = -5,96\%$

Laenukasutuse näitajad

Üldine võlasuhe näitab, kui suur osa ettevõtte varadest on finantseeritud võlgadega.

Üldine võlasuhe = võlad kokku / koguvara * 100

Üldine võlasuhe 2006 = $26\,497\,479 / 132\,184\,890 * 100 = 20\%$

Üldine võlasuhe 2007 = $28\,343\,369 / 128\,084\,290 * 100 = 22\%$

Finantseerimine võõrkapitali arvelt on lubatud piires, kui üldine võlasuhe jääb alla 50%

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Äriühingu juhatuse liikmena olen vastutav käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitan, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Karumaa AS konsolideerimisgrupi 31.12.07 finantsseisundit ning perioodi 01.01.07 – 31.12.07 majandustulemust ja rahavoogusid;
- Karumaa AS konsolideerimisgrupp on jätkuvalt tegutsev.

Armin Mutle
Juhataja

Juhataja

/Armin Mutle/

Altkirjastatud identifitseemiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 16.06.08
Altkiri/signature
BDO Eesti AS

BILANSS (kroonides)

<u>AKTIVA</u> <u>(varad)</u>	<u>Lisa</u> <u>nr.</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		4 436 940	962 326
Nõuded ja ettemaksed	1,2,3,4	2 433 434	8 489 890
Varud	5	8 690	27 343
Müügiototel kinnisvara	6	32 404 615	33 262 072
KÄIBEVARA KOKKU:		39 283 679	42 741 631
PÕHIVARA			
Pikaajalised investeeringud	7	869 600	869 600
Kinnisvarainvesteeringud	8	69 026 270	74 746 270
Materiaalne põhivara	10	18 904 741	13 827 389
PÕHIVARA KOKKU:		88 800 611	89 443 259
AKTIVA (varad) KOKKU		128 084 290	132 184 890
<u>PASSIVA</u> <u>(kohustused ja omakapital)</u>			
KOHUSTUSED			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused	11	14 176 245	14 710 212
Võlad ja ettemaksed	3,12,13	2 717 995	2 782 159
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU:		16 894 240	17 492 371
PIKAAJALISED KOHUSTUSED:	11,13	11 449 129	9 005 108
KOHUSTUSED KOKKU:		28 343 369	26 497 479
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses		4 845 000	5 100 000
Omaaktsiad		0	-3 650 000
Kohustuslik reservkapital		513 475	513 475
Jaotamata kasum		94 362 846	103 723 936
OMAKAPITAL KOKKU		99 740 921	105 687 411
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU		128 084 290	132 184 890

Juhataja

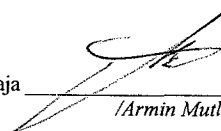

/Armin Mutle/

Alkuperästä otettu jäljennös
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 16.06.08
Allkirj/signature 
BDO Eesti AS

KASUMIARUANNE (kroonides)
(skeem 1)

	<u>Lisa</u> <u>Nr</u>	<u>2007. a.</u>	<u>2006. a.</u>
Äritulud			
Müügitulu		9 930 473	27 247 585
Kasum põhivara müügist		2 057	32 918
Realiseerimata kasum kinnisvara- investeeringute ümberhindlusest		0	23 989 891
Kokku äritulud	15	9 932 530	51 270 394
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal, teenused		-3 471 294	-8 084 315
Muud tegevuskulud		-2 583 112	-2 547 975
Tööjõu kulud		-2 071 333	-1 534 642
a) palgakulu		-1 571 901	-1 132 233
b) puhkusereservi muudatus		20 795	-27 282
c) sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks		-520 227	-375 127
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10	-475 165	-420 226
a) kulum		-458 830	-420 226
b) mahakantud p/v jääkmaksumus		-16 335	0
Muud ärikulud		-25 625	-16 940
Kahjum põhivara ümberhindlusest		-5 720 000	0
Kokku ärikulud		-14 346 529	-12 604 098
Ärikasum (-kahjum)		-4 413 999	38 666 296
Finantstulud ja -kulud			
a) intressikulud		-1 099 071	-609 158
b) kasum valuutakursi muutusest		-433 420	887 434
Kokku finantstulud ja -kulud		-1 532 491	278 276
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		-5 946 490	38 944 572
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		-5 946 490	38 944 572
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-5 946 490	38 944 572

Juhataja


/Armin Mutle/

Altkirjastatud toetamiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 16.06.08
Altkiri/signature
BDO ERS

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

	<u>Lisa nr.</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-4 413 999	38 666 296
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10	475 165	420 226
Mahakantud/müüdud põhivara jääkmaksumus		0	5 936
Kasum põhivara müügist		-2 057	-32 918
Kahjum (-kasum) kinnisvarainv. hindamisest	8	5 720 000	-23 989 891
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1	6 056 456	-7 299 859
Varude muutus	5	18 653	620
Müügiototel kinnisvara muutus	6	857 457	6 786 928
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		435 836	72 771
Makstud intressid		-1 190 228	-668 679
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST:		7 957 283	13 961 430
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-5 562 460	-10 867 271
Materiaalse põhivara müük		12 000	43 220
Kinnisvarainvesteeringute soetus	9	0	-11 090 109
Tütarettevõtete soetus		0	0
Sidusettevõtte soetus	8	0	-19 600
Antud laenud	8	0	-850 000
Antud laenude tagasimaksed		0	0
Saadud intressid		91 157	59 521
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST:		-5 459 303	-22 724 239
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		8 228 065	12 377 140
Laenude tagasimaksed		-6 218 932	-5 125 735
Omaaktsiate tagasiostmine		-1 000 000	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-32 499	-71 153
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST:		976 634	7 180 252
RAHAVOOD KOKKU		3 474 614	-1 582 557
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		962 326	2 544 883
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
		3 474 614	-1 582 557
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpuks			
		4 436 940	962 326

Juhataja


/Armin Mutle/

Altkirjastatud identitiseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 16.06.08
Altkiri/signature
BDO Eesti AS

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (kroonides)

	<u>Aksia-</u> <u>kapital</u>	<u>Oma</u> <u>aktsiad</u>	<u>Kohustuslik</u> <u>reservkapital</u>	<u>Jaotamata</u> <u>kasum</u>	<u>Kokku</u>
Saldo 01. jaanuaril 2006	5 100 000	0	423 390	64 869 449	70 392 839
Tagasiostetud oma aktsiad		-3 650 000			-3 650 000
Reservkapitali suurendam			90 085	-90 085	0
Aruandeperioodi kasum				38 944 572	38 944 572
Saldo 31. detsembril 2006	5 100 000	-3 650 000	513 475	103 723 936	105 687 411
Omaaktsiate tühistamine	-255 000	3 650 000		-3 395 000	0
Aruandeperioodi kahjum				-5 946 490	-5 946 490
Saldo 31. detsembril 2007	4 845 000	0	513 475	94 382 446	99 740 921

Karumaa AS aktsiakapitali suurus on 4,845 miljonit krooni, mis jaguneb 4845 lihtaktsiaks nimiväärtusega 1 tuhat krooni. Aruandeperioodil uusi aktsiaid ei emiteeritud, dividende välja ei kuulutatud ega mastud.

Tühistati 5% tagasiostetud omaaktsiaid.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Kasutatud arvestuspõhimõtted

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele, kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Muutused arvestuspõhimõtetes ja esitluses

2007.a. otsustati müügiotel põhivara müüki kajastada brutomeetodil, mille tulemusena muudeti 2006 a. kasumiaruandes esitatud arv näitajaid. Arvestuspõhimõtte muutuse põhjuseks on asjaolu, et müügiotel põhivara müük on ettevõtte põhitegevus. Arvestuspõhimõtte muutuse tõttu suurenesid 2006.a. tulud ja kulud 6 786 928 EEK.

Lisaks muudeti 2006 a. rahavoogude aruannet ja võlgnevusega seonduvad realiseerimata kasumid ja kahjumid summas 887 434 EEK elimineeriti äritegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudest.

Konsolideerimisgrupp

Konsolideerimisgrupi moodustavad konsolideeriv üksus (emaettevõtja või muu raamatupidamiskohustuslane) ja üks või mitu konsolideeritavat üksust (tütarettevõtja või muu

Juhataja

/Armin Mutle/

Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 16.06.08
Allkirj/signature
BDO EPH AS

raamatupidamiskohustuslane). Konsolideerival üksusel on valitsev mõju teise raamatupidamiskohustuslase üle.

Konsolideerimine on konsolideerimisgruppi kuuluvate raamatupidamiskohustuslaste aruannete ühendamine nii, nagu oleks tegemist ühe raamatupidamiskohustuslasega.

Nõuete hindamine

Ostjate laekumata arveid on hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtuvalt, vaadeldud on igat nõuet eraldi. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Varud

Tooraine ja materjal ning müügiks ostetud kaup võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja muudest otsestest kuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotsioonid. Varude arvestuses kasutatakse FIFO meetodit.

Müügiotel kinnisvara

Müügiotel kinnisvarana käsitletakse kinnisvara objekte, mida tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul. Nendel objektidel on lõpetatud või lõpetamisel müügieelsed parendustööd, nagu detailplaneeringute koostamine ja kommunikatsioonitrasside rajamine, või siis müügi protsess on juba käivitunud.

Materiaalne põhivara

Põhivarana kajastatakse bilansis varad maksumusega üle 10 000 krooni, elueaga üle ühe aasta. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest kuludest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamiskuludest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust elueast. Amortisatsiooninorm hoonetel ja rajatistel on 5% aastas, ülejäänud põhivaral 20-30% aastas. Maad ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutumisest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse

Emaettevõtte aruandes kajastatakse investeeringut tütar- ja sidusettevõttesse soetusmaksumuses, millest allahindlus on maha arvatud. Konsolideeritud aruandes kajastatakse olulisi sidusettevõtjaid kapitaliosaluse meetodil.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva Eesti Panga valuutakursi alusel. Valuutapõhised monetaarsed kirjed aruandes on ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel. Tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Kasutus- ja kapitalirent

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi üle minna rentnikule. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Juhataja


/Armin Mutle/

Altkirjastatud identifikatsiooniks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 16.06.07
Altkirj/signature
BDO Eesti AS

Tulu

Müügi- ja intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale.

Puhkusetasude kohustus

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu kohustust korrigeeritakse üks kord aastas aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ja bilansis lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Reservkapitali moodustamine

Kohustuslik reservkapital moodustatakse 5% ulatuses iga aruandeaasta kasumist kuni reservi moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

Lisa 1. Nõuded ja ettemaksed

	<u>Lisa nr.</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Nõuded ostjate vastu	2	1 641 031	7 398 013
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	293 183	585 624
Ettemaksed teenuste eest	4	256 720	283 822
Krediitkaardi tagatisdeposiit		200 000	200 000
Muud lühiajalised nõuded		42 500	22 431
		2 433 434	8 489 890

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

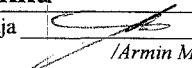
Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjate tasumata summad maksetähtaegade lõikes bilansipäeval on toodud alljärgnevalt:

2007.a.

Aegumata	Tähtaja ületanud kuni 3 kuud	Tähtaja ületanud üle 3 kuu	Kokku
1 354 318	270 823	15 890	1 641 031
2006.a.			
7 277 246	91 314	29 453	7 398 013

Lisa 3. Maksud

	<u>31. detsember 2007</u>		<u>31. detsember 2006</u>	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	276 922	4 500	539 677	4 421
Üksikisiku tulumaks	0	50 171	23 605	690
Töötuskindlustusmaks	0	259	0	279
Kogumispensioni makse	0	8 476	0	1 022
Sotsiaalmaks	0	109 047	21 919	990
Ettevõtte tulumaks	0	3 034	339	0
Maamaks	16 177	0	0	0
Maksuintressid	84	30	84	28
Kokku	293 183	175 517	585 624	7 430

Juhataja 
/Armin Mutle/

Arvestatud identiteetideks
Initialled for identification purposes only
Koopäev/date 16.06.08
Allkiri/signature
Pärast, 16.06.08

Lisa 4. Ettemaksed teenuste eest

Kululiik	2007	2006
Ajakirjandus ja info	2 782	18 060
Varakindlustus	18 580	24 282
Kinnisvaraprojektid	235 358	235 358
Ettemaksed teenuste eest	0	6 122
Kokku	256 720	283 822

Kinnisvaraprojektidena on näidatud ettemaksed tulevaste kinnisvara arendusprojektide eest.

Lisa 5. Varud

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Tooraine ja materjal	8 690	7 436
Müügiks ostetud kaubad	0	19 907
	8 690	27 343

Lisa 6. Müügiototel kinnisvara

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldo aasta alguses	33 262 072	23 199 000
Soetus	631 490	0
Müük	-1 488 947	-8 936 928
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainv-st	0	19 000 000
Saldo aasta lõpus	32 404 615	33 262 072

Lisa 7. Pikaajalised investeeringud

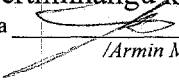
	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Sidusettevõtte osad (soetusmaksumuses)	19 600	19 600
Pikaajalised nõuded	850 000	850 000
	869 600	869 600

49% osalus sidusettevõtjas soetati 2006.a. ja investeeringu soetusmaksumus oli 19 600 EEK. AS Karumaa on sidusettevõtjale laenu andnud 850 000 EEK, mis kuulub tasumisele 2011.a.

Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Hooned	Kokku
Õiglane väärtus 01.01.2006	45 993 400	12 672 870	58 666 270
Ostud ja parendused	11 090 109	0	11 090 109
Ümberklassifitseerimine varaks	-19 000 000	0	-19 000 000
Ümberhindlus	23 526 891	463 000	23 989 891
Õiglane väärtus 31.12.2006	61 610 400	13 135 870	74 746 270
Ümberhindlus	-4 085 000	-1 635 000	-5 720 000
Õiglane väärtus 31.12.2007	57 525 400	11 500 870	69 026 270

Ekspert hinnangu kinnisvara õiglase väärtuse kohta koostas Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ.

Juhataja 
/Armin Mutle/

Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 16.06.08
Allkiri/signature 

Lisa 9. Kapitalirent

<u>Masinad ja seadmed</u>	2007	2006
Soetusmaksumus 01.01.	389 831	536 080
Soetamine	0	389 831
Kapitalirendi lõppemine	0	-536 080
Akumuleeritud kulum	-103 952	-25 988
Jääkmaksumus 31.12.	285 879	363 843
<u>Kapitalirendi maksed</u>		
Aruandeperioodil tasutud	32 499	71 153
Intressimäär %	5,2	5,2
Aruandeperioodi intressikulu	12 886	3 950
<u>Kapitalirendi kohustus</u>	31.12.2007	31.12.2006
Tähtajaga kuni 1 aasta	34 230	32 499
Tähtajaga üle 1 aasta	195 828	230 059
Kokku	230 058	262 558

Lisa 10. Põhivara

	Hooned ja rajatised	Muu mat. põhivara	Ettemaksed	KOKKU
Soetusmaksumus 01.01.06	3 478 419	1 385 588	0	4 864 007
Akumuleeritud kulum 01.01.06	-723 078	-1 134 178	0	-1 857 256
Jääkmaksumus 01.01.06	2 755 341	251 410	0	3 006 751
Ostud ja parendused	179 010	605 479	0	784 489
Müük	0	-206 610	0	-206 610
Mahakandmine	0	-58 878	0	-58 878
Amortisatsioonikulu	-181 840	-238 386	0	-420 226
Müüdnud, mahakantud p/v kulum	0	249 250	0	249 250
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	0	0	10 472 613	10 472 613
Soetusmaksumus 31.12.06	3 657 429	1 725 579	10 472 613	15 855 621
Akumuleeritud kulum 31.12.06	-904 918	-1 123 314	0	-2 028 232
Jääkmaksumus 31.12.06	2 752 511	602 265	10 472 613	13 827 389
Ostud ja parendused	16 003 402	31 671	0	16 035 073
Müük	0	-31 427	0	-31 427
Mahakandmine	0	-183 218	0	-183 218
Amortisatsioonikulu	-303 960	-154 870	0	-458 830
Müüdnud, mahakantud p/v kulum	0	188 367	0	188 367
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	0	0	-10 472 613	-10 472 613
Soetusmaksumus 31.12.07	19 660 831	1 542 605	0	21 203 436
Akumuleeritud kulum 31.12.07	-1 208 878	-1 089 817	0	-2 298 695
Jääkmaksumus 31.12.07	18 451 953	452 788	0	18 904 741

Juhataja

/Armin Muile/

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Koopäev/date 16.06.08
Altkiri/signature
BDO Eesti AS

Lisa 11. Laenukohustused

Kohustus 31.12.2007	Lühiajal. osa	Pikaajal. osa	Lõpptähtaeg	Valuuta	Intress
Kapitalirendi leping	34 230	195 828	25.09.2011	EEK	5,2
Laen Sampo Pangast	647 221	2 510 835	4.05.2012	EUR	7,356
Laen Sampo Pangast	6 985 140	0	7.03.2010	EUR	7,043
Laen Sampo Pangast	0	8 742 466	21.02.2011	EUR	6,903
Emaettevõtja laen	6 509 654	0	Kokkuleppel	CAD	-
Kokku	14 176 245	11 449 129			

Kohustus 31.12.2006	Lühiajal. osa	Pikaajal. osa	Lõpptähtaeg	Valuuta	Intress
Kapitalirendi lepingud	32 499	230 059	25.09.2011	EEK	5,2
Laen Sampo Pangast	616 339	3 133 049	4.05.2012	EUR	4,897
Laen Sampo Pangast	6 985 140	0	7.03.2010	EUR	6,75
Laen Sampo Pangast	0	5 142 000	21.02.2011	EUR	4,97
Emaettevõtja laen	7 076 234	0	Kokkuleppel	CAD	-
Kokku	14 710 212	8 505 108			

Sampo Pangast võetud pikaajaliste laenude tagatiseks on seatud ühishüpoteegid summas 27,4 miljonit krooni. Hüpoteegid on seatud Harjumaal Harku vallas asuvatele kinnistustele koos nende oluliste osade ja päraldistega.

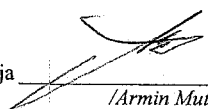
Lisa 12. Võlad ja ettemaksed

	<u>Lisa nr.</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Võlad tarnijatele		85 366	88 805
Võlad töövõtjatele		44 290	65 085
Maksuvõlad	3	175 517	7 430
Saadud ettemaksed		308 800	0
Muud võlad	13	2 104 022	2 620 839
Kokku		2 717 995	2 782 159

Lisa 13. Muud võlad

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Aktsiate ostuleping (lühiajal)	2 100 000	2 600 000
Muud viitvõlad	4 022	20 839
Kokku	2 104 022	2 620 839
Aktsiate ostuleping (pikaajal)		500 000

Juhataja


/Armin Mutle/

Alkirjastatud identiteetseks
Initialed for identification purposes only
Koopäev/date 16.06.08
Alkiri/signature
BDO Eesti AS

Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapool	Ostud 2007	Müügid 2007	Kohustus/nõue 31.12.2007
Emaettevõtja	0	0	6 509 654/0
Juhtkonna liige (aktsiate ost)	0	0	2 100 000/0
Sidusettevõtja	0	0	0 / 892 500
Juhatuselise liikme pereliikme firma	34 102	16 368	1 444 / 1 350

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

Lisa 15. Äritulud

Müügitulu tegevusalade lõikes:

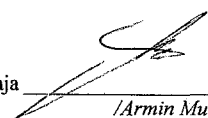
	2007. aasta	2006. aasta
6820 - Vara üürileandmine	1 256 562	994 851
4110 - Hoonestusprojektide arendus müügiks	8 653 762	26 169 213
4531 - Mootorsõiduki rehvide hulgimüük	9 492	10 867
Muud tulud	10 657	72 654
Kokku	9 930 473	27 247 585
Kasum ÕV-sse hindamisest	0	23 989 891
Kasum põhivara müügist	2 057	32 918
Kokku	9 932 530	51 270 394

Kogu tulu teeniti Eesti Vabariigis.

Lisa 16. Intressitulud ja -kulud

	2007. aasta	2006. aasta
Intressitulud	91 157	59 521
Intressikulud	-1 190 228	-668 679
Kokku	-1 099 071	-609 158

Juhataja


/Armin Mutle/

Alkijastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 16.06.08
Alkiri/sigature
BDO Baltic AS

Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

BILANSS (kroonides)

<u>AKTIVA</u> <u>(varad)</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
KÄIBEVARA		
Raha ja pangakontod	4 427 142	900 528
Nõuded ja ettemaksed	2 362 634	8 447 620
Varud	8 690	7 436
Müügilootel kinnisvara	32 404 615	33 262 072
KÄIBEVARA KOKKU:	39 203 081	42 617 656
PÕHIVARA		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	2 869 600	2 869 600
Kinnisvarainvesteeringud	67 566 270	72 346 270
Materiaalne põhivara	18 769 228	13 603 749
PÕHIVARA KOKKU:	89 205 098	88 819 619
AKTIVA (varad) KOKKU	128 408 179	131 437 275

PASSIVA

(kohustused ja omakapital)

KOHUSTUSED

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Laenukohustused	15 026 245	15 330 212
Võlad ja ettemaksed	2 730 971	2 783 333
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU:	17 757 216	18 113 545

PIKAAJALISED KOHUSTUSED:	11 449 129	9 005 108
---------------------------------	-------------------	------------------

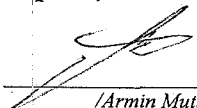
KOHUSTUSED KOKKU:	29 206 345	27 118 653
--------------------------	-------------------	-------------------

OMAKAPITAL

Aktsiakapital nimiväärtuses	4 845 000	5 100 000
Oma aktsiad	0	-3 650 000
Kohustuslik reservkapital	506 271	506 271
Jaotamata kasum	93 850 563	102 362 351
OMAKAPITAL KOKKU	99 201 834	104 318 622

PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	128 408 179	131 437 275
---	--------------------	--------------------

Juhataja


/Armin Mutle/

Alkuperästatu mentitisekriptsiooniks
Initialed for identification purposes only
Koopäev/dare 16.06.08
Alkiri/signature
BDO Eesti AS

KASUMIARUANNE (kroonides)
Skeem 1

	<u>2007.a.</u>	<u>2006.a.</u>
Äritulud		
Müügitulu	9 620 981	26 936 718
Muud äritulud	0	32 918
Kasum kinnisvarainv. ümberhindlusest	0	23 589 891
Kokku äritulud	9 620 981	50 559 527
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal, teenused	-3 438 986	-8 073 162
Muud tegevuskulud	-2 518 532	-2 480 954
Tööjõu kulud	-2 023 453	-1 486 762
a) palgakulu	-1 535 901	-1 096 233
b) puhkusereservi muudatus	20 795	-27 282
c) sotsiaal- ja töötuskindl.maks	-508 347	-363 247
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-396 981	-346 580
a) kulum	-380 646	-346 580
b) mahakantud p/v jääkmaksumus	-16 335	0
Muud ärikulud	-25 623	-639
Kahjum kinnisvarainv. ümberhindlusest	-4 780 000	0
Kokku ärikulud	-13 183 575	-12 388 097
Ärikasum (-kahjum)	-3 562 594	38 171 430
Finantstulud ja -kulud		
a) intressikulud	-1 120 774	-627 706
b) kasum (-kahjum) valuutakursi muutusest	-433 420	887 434
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 554 194	259 728
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-5 116 788	38 431 158

Juhataja


/Armin Mutle/

Alkirjastatud identitiseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 16.09.07
Alkiri/signature
BDO Eesti AS

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	-3 562 594	38 171 430
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	396 981	346 580
Kasum põhivara müügist	0	-32 918
Kahjum (-kasum) kinnisvarainv.hindamisest	4 780 000	-23 589 891
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 084 986	-7 339 260
Varude muutus	-1 254	-4 491
Müügiotel kinnisvara muutus	857 457	6 786 928
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	447 638	83 443
Makstud intressid	-1 211 876	-686 878
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST:	7 791 338	13 734 943
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-5 562 460	-10 867 271
Materiaalse põhivara müük	0	43 220
Kinnisvarainvesteeringute soetus	0	-11 090 109
Sidusettevõtte soetus	0	-19 600
Antud laenud	0	-850 000
Saadud intressid	91 102	59 172
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST:	-5 471 358	-22 724 588
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	9 208 065	13 427 140
Laenude tagasimaksed	-6 968 932	-5 655 735
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-32 499	-71 153
Omaaktsiate tagasiostmine	-1 000 000	0
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST:	1 206 634	7 700 252
RAHAVOOD KOKKU	3 526 614	-1 289 393
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	900 528	2 189 921
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 526 614	-1 289 393
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpuks	4 427 142	900 528

Juhataja

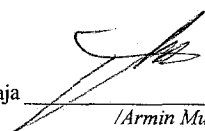
/Armin Mutle/

Alkajastatuse kinnituseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 16.06.08
Allkiri/signature
18.06.08

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (kroonides)

	Aktsia- kapital	Oma aktsiad	Kohust reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 1.jaanuaril 2006	5 100 000	0	419 661	64 017 803	69 537 464
Tagasiostetud omaaktsiad		-3 650 000			-3 650 000
Reservkapitali suurendamine			86 610	-86 610	0
Aruandeperioodi kasum	0			38 431 158	38 431 158
Saldo 31.detsembril 2006	5 100 000	-3 650 000	506 271	102 362 351	104 318 622
Omaaktsiate tühistamine	-255 000	3 650 000		-3 395 000	0
Aruandeperioodi kahjum	0			-5 116 788	-5 116 788
Saldo 31.detsembril 2007	4 845 000	0	506 271	93 850 563	99 201 834

Juhataja


/Armin Mutle/

Arvustatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kontroll/Date 16.09.08
Allkirj/signature
BDO Eesti AS

Majandusaasta aruande allkirjad

Karumaa AS juhatus koostas käesoleva majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest ja tegevusaruandest ning esitas need audiitorile.

Karumaa AS nõukogu on juhatuse poolt koostatud aruanded ja audiitori järeldusotsuse läbi vaadanud ning on nii majandusaasta aruande kui juhatuse poolt esitatud kasumi jaotamise ettepaneku muudatusteta heaks kiitnud. Aktsionäride üldkoosolek kinnitas käesoleva aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Karumaa AS juhataja:


/Rein Kutsari/

16.06.2008.a

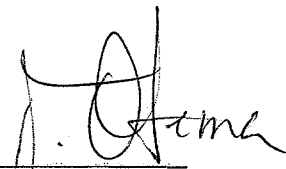

/Armin Mülle/

Karumaa AS nõukogu:

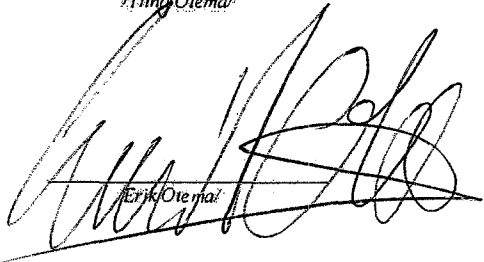
Nõukogu esimees


/Martin Ojema/

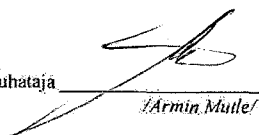
Nõukogu liige


/Tiina Ojema/

Nõukogu liige


/Erik Ojema/

Juhataja


/Armin Mülle/

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE**Karumaa AS ainuaktsionärile**

BDO Eesti AS (audiitorühingu tunnistus nr 1, välja antud 09.11.1999), tegutsedes vannutatud audiitor Mai Ever isikus (audiitori tunnistus nr 202, välja antud 14.06.1993), on auditeerinud Karumaa AS, registrikood 10235017, (edaspidises nimetatud kui *Äriühing*) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab 31.12.2007 lõppenud majandusaasta kohta konsolideeritult koostatud bilanssi, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid, mis on esitatud Äriühingu aastaaruande meie poolt identifitseeritud lehekülgedel 5 – 19.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Äriühingu juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning kooskõlas finantsaruandluse standarditega esitamine, mille hulka kuulub: a) asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; b) asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; c) antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi Eestis kehtiva Auditeerimiseeskirja standardite kohaselt. Need standardid nõuavad, et meie tegevus on vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja teostame auditi viisil, mis võimaldab põhjendatud kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjalide kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltub audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, mille kohaselt raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustes või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamisel arvestab audiitor õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrolli adekvaatsust, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruannete üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Audiitori arvamus

Meie arvates kajastab ülalviidatud raamatupidamise aastaaruanne Eesti hea raamatupidamistavaga kooskõlas olulises osas õigesti ja õiglaselt Karumaa AS aruandeperioodi majandustulemust, rahavoogusid ning 31.12.2007 finantsseisundit.

Tallinn, 16. juuni 2008



Jaak Annus
BDO Eesti AS



Mai Ever
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotuse ettepanek

Jaotamata kasumi jääk aasta alguses	105 687 411
Aruandeperioodi kasum	-5 946 490
Jaotamata kasumi jääk aasta lõpus	99 740 921

AS Karumaa juhatus teeb ettepaneku mitte jaotada jaotamata kasumit dividendide näol.

Juhataja


/Armin Mutle/