

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Kinnisvara Grupp

registrikood: 10392700

tänavatalu nimi, Kalmistu tee 26
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 11216

maakond: Harju maakond

telefon: +3726663101

faks: +3726663110

e-posti aadress: toivo@rrk.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 4 Muud võlad	12
Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 6 Tööjõukulud	14
Lisa 7 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 8 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

OÜ Kinnisvara Grupp põhitegevus on kinnisvarainvesteeringute haldamine.

OÜ Kinnisvara Grupp emaettevõtja on Riigiressursside Keskus OÜ ning ettevõtte kuulub emaettevõtja konsolideerimisgrupi koosseisu.

Osaühing omab äriotstarbelisi kinnistuid 28,3 ha suurusel maaalal Maardus. Kinnistud paiknevad Muuga sadama ja Maardu raudteejaama läheduses. Kinnistutele on planeeritud raudtee konteinerterminal koos sinna juurde kuuluva teenindava struktuuriga. Tegemist on unikaalse objektiga, kuna on Muuga sadama ja Maardu raudteejaama piirkonnas ainuke kompaktne koht kuhu saab rajada piisava pikkusega raudtee harud täis rongikoosseisude laadimiseks.

Tänaseks on detailplaneering kinnitatud ning tehniliselt valmis ja kooskõlastamisel on raudtee ja infrastruktuuri ehitusprojekt, mis on ehitusloa väljastamise aluseks. Tulenevalt eeltoodud asjaoludest suureneb kindlus, et antud kinnistule saab rajada planeeritud raudtee terminali. See aga suurendab kinnistute väärtust.

Tuginedes eelnevale ja Colliers International Advisors OÜ poolt väljastatud hinnangule on suurendatud ka ettevõtte kinnisvarainvesteeringute väärtust 14,6 milj. krooni võrra.

Senist tegevust on finantseeritud emaettevõtja poolt antud laenudega.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline ja juhatuse liikme tegevust ei tasustata. Ettevõttes ei olnud 2009.a. palgalist tööjõudu.

Olulisemad finantssuhtarvud:

	2009	2008
Puhaskasum (kahjum) tuh.kr.	11 165	- 4 215
ROA % (puhaskasum / varad kokku * 100)	15,6	- 7,4
ROE % (puhaskasum/ omakapital kokku * 100)	94,3	- 629,1

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 OÜ Kinnisvara Grupp finantsseisundit 31.12.2009 ning perioodi 01.01.2009 kuni 31.12.2009 majandustulemust ja rahavoogusid;

OÜ Kinnisvara Grupp on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	0	33	
Nõuded ja ettemaksed	0	102 150	
Kokku käibevara	0	102 183	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	71 730 000	56 640 000	2
Kokku põhivara	71 730 000	56 640 000	
Kokku varad	71 730 000	56 742 183	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	163 200	28	
Kokku lühiajalised kohustused	163 200	28	3
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	59 732 218	56 072 079	
Kokku pikaajalised kohustused	59 732 218	56 072 079	4
Kokku kohustused	59 895 418	56 072 107	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	626 076	4 841 530	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 164 506	-4 215 454	
Kokku omakapital	11 834 582	670 076	
Kokku kohustused ja omakapital	71 730 000	56 742 183	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Muud äritulud	14 608 200	0	2
Mitmesugused tegevuskulud	-336 106	-371 080	5
Muud ärikulud	0	-774 100	2
Ärikasum (-kahjum)	14 272 094	-1 145 180	
Finantstulud ja -kulud	-3 107 588	-3 070 274	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 164 506	-4 215 454	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 164 506	-4 215 454	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	14 272 094	-1 145 180	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-14 608 200	774 100	2
Kokku korrigeerimised	-14 608 200	774 100	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	102 150	36 868	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	163 172	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-70 784	-334 212	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-481 800	-774 100	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-481 800	-774 100	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	552 551	1 258 018	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-149 700	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	552 551	1 108 318	
Kokku rahavood	-33	6	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33	27	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-33	6	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	33	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	4 841 530	4 885 530
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-4 215 454	-4 215 454
31.12.2008	40 000	4 000	626 076	670 076
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	11 164 506	11 164 506
31.12.2009	40 000	4 000	11 790 582	11 834 582

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvara Grupp 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ja Vabariigi valitsuse ja rahandusministeeriumi vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Kinnisvara Grupp kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 ja rahavoogude aruande koostamisel kaudset meetodit.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa ja hooned, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks enda majandustegevuses toodete või teenuste tootmisel või halduseesmärkidel, kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringutena.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansipäeva seisuga hinnatud nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud turuväärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kasumeid/kahjumeid kajastatakse muudes ärituludes/kuludes.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Seotud osapooled

OÜ Kinnisvara Grupp seotud osapoolteks loetakse tegevjuhtkonda, emaettevõtjat ja teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid.

Tulud

Tulud kasumiaruandes kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007	56 640 000	
Ostud ja parendused	774 100	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-774 100	
31.12.2008	56 640 000	
Ostud ja parendused	481 800	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	14 608 200	
31.12.2009	71 730 000	
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	323 200	271 488

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud on kinnistute maamaks. Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus on 71 730 000 krooni ning kinnistutele on seatud ühishüpoteek Danske Bank Eesti filiaal kasuks summas 44 000 000 krooni.

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	163 200	0
Maksuvõlad	0	28
Muud võlad		
Kokku võlad ja ettemaksed	163 200	28

Lisa 4 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	12 129 272			12 129 272
Muud võlad	47 534 946			47 534 946
Kokku muud võlad	59 664 218			59 664 218
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	9 089 684			9 089 684
Muud võlad	46 982 395			46 982 395
Kokku muud võlad	56 072 079			56 072 079

Muud võlad ja intressivõlg on pikaajaline laen emaettevõtjalt. Laenulepingu lõpptähtaeg on 2015.a. ja intressimäär on 6,5%, ning laenu alusvaluuta on EEK.

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	8 949	60 040
Lähetuskulud	0	7 102
Koolituskulud	3 950	32 450
Riiklikud ja kohalikud maksud	323 207	271 488
Kokku mitmesugused tegevuskulud	336 106	371 080

Lisa 6 Tööjõukulud

(kroonides)

Kinnisvara Grupp OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressikulud	3 107 588	3 070 274
Intressikulu laenudelt	3 107 588	3 070 274
Kokku finantstulud ja -kulud	3 107 588	3 070 274

Lisa 8 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Riigiressursside Keskus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Estonia Capital OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	59 732 218	56 072 079

	2009	2008
	Kulud	Kulud
Emaettevõtja	3 750	70 900

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvara Grupp (registrikood: 10392700) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO KÜLAVIIR	Juhatuse liige	06.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kinnisvara Grupp ainuosanikule

Oleme auditeerinud Osaühing Kinnisvara Grupp raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeauditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Osaühing Kinnisvara Grupp finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Priit Luming
Vandeauditori number 477
Audiitorbüroo PL OÜ
Tegevuluba number 92
Liiva 18-6, 11622, Tallinn
07.06.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvara Grupp (registrikood: 10392700) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT LUMING	Vandeaudiitor	07.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	626 076
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 164 506
Kokku	11 790 582
Kasumit mitte jaotada.	

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	626 076
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 164 506
Kokku	11 790 582
Kasumit mitte jaotada	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Riigiressursside Keskus	10175373	Rävala pst. 8, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6663110
Telefon	+372 6663111
E-posti aadress	toivo@rrk.ee