

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Osaühing Pro Kinnisvara

registrikood: 10559984

tänava/talu nimi, Jugapuu 23b
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 12113

telefon: +372 5087399

e-posti aadress: prokinnisvara@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 3 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

2010. aastal OÜ Pro Kinnisvara peamine eesmärk oli investeringuobjekti renoveerimine ja müük.

2010. aastal moodustas OÜ Pro Kinnisvara müügitulu 8355000 krooni. Peamise osa müügitulust moodustas renoveeritud investeringuobjekti müük.

Aruandeperioodil investeringuid ei soetatud.

OÜ Pro Kinnisvaral on jätkuvalt 100% osalus tütarettevõtetes OÜ Balafon, OÜ Cristof, OÜ Joshua Systems, OÜ Pro Group Consulting ning 50% -ne osalus sidusettevõttes OÜ Stansfield ja 25% osalus OÜ-s Melitess. Kõik tütarettevõtted ja sidusettevõtted on tegutsevad kinnisvaraturul.

OÜ Pro Kinnisvaral aruandeaastal töötajaid ei olnud. Juhatuse liikme tasusid ei makstud.

OÜ Pro Kinnisvara jätkab järgmisel majandusaastal olemasolevate objektide renoveerimise ja müügiga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 208	219 429	
Nõuded ja ettemaksed	51 727 999	49 949 587	1
Varud	39 240 542	38 342 917	
Kokku käibevara	90 977 749	88 511 933	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 420 305	3 311 180	2.4
Materiaalne põhivara	46 743	61 200	
Kokku põhivara	3 467 048	3 372 380	
Kokku varad	94 444 797	91 884 313	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	39 031 569	33 097 934	5
Võlad ja ettemaksed	6 229 038	4 053 230	6
Kokku lühiajalised kohustused	45 260 607	37 151 164	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 927 379	18 152 776	5
Kokku pikaajalised kohustused	10 927 379	18 152 776	
Kokku kohustused	56 187 986	55 303 940	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 536 373	36 734 968	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 676 438	-198 595	
Kokku omakapital	38 256 811	36 580 373	
Kokku kohustused ja omakapital	94 444 797	91 884 313	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	8 355 000	6 252 213
Muud äritulud	2 461	2 713 158
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 951 798	-8 971 586
Mitmesugused tegevuskulud	-34 446	-15 525
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-14 457	-10 800
Muud ärikulud	-51 787	-1 651 698
Ärikasum (-kahjum)	1 304 973	-1 684 238
Finantstulud ja -kulud	371 465	1 485 643
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 676 438	-198 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 676 438	-198 595

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 304 973	-1 684 238
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14 457	10 800
Muud korrigeerimised	-107 551	5 306 856
Kokku korrigeerimised	-93 094	5 317 656
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 778 412	2 761 388
Varude muutus	-897 625	-1 208 416
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 175 808	-5 863 665
Laekunud intressid	369 891	0
Kokku rahavood äritegevusest	1 081 541	-677 275
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	72 000
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	16 987 300
Antud laenud	0	-1 402 000
Antud laenude tagasimaksed	0	1 298 845
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-15 421 860
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	1 534 285
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 933 635	9 877 491
Saadud laenude tagasimaksed	-7 225 397	-3 738 694
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-6 804 617
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 291 762	-665 820
Kokku rahavood	-210 221	191 190
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	219 429	28 239
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-210 221	191 190
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 208	219 429

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	36 734 968	36 778 968
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-198 595	-198 595
31.12.2009	40 000	4 000	36 536 373	36 580 373
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 676 438	1 676 438
31.12.2010	40 000	4 000	38 212 811	38 256 811

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	2 791 898	2 884 055
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	982 040	0
Muud nõuded	47 954 061	47 052 919
Laenuõuded	39 776 942	39 298 020
Intressinõuded	3 162 854	2 740 634
laekumata müük	5 014 265	5 014 265
Ettemaksed	0	12 613
Kokku Nõuded ja ettemaksed	51 727 999	49 949 587

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Crisfot OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
Pro Group Consulting OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
Joshua Systems OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
Cristof OÜ	209 383	-22 760	186 623
ProGroup Consulting OÜ	48 375	260	48 635
Joshua Systems OÜ	2 797 216	83 450	2 880 666
Kokku:	3 054 974	60 950	3 115 924

Lisa 3 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pro Kinnisvara 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Pro Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. OÜ Pro Kinnisvara on koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruande lihtsustatud meetodil.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2010 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varudes kajastatakse kõiki müügiks ostetud kinnisvaraobjekte. Varud hinnatakse bilansis lähtudes turuhinnast. Müügiks ostetud kinnisvara, mida hoitakse pikemaajaliselt tulu saamise eesmärgil või turuhinna tõusu eesmärgil, kajastatakse Kinnisvarainvesteeringute all.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurst hinnatakse uuesti igal bilansipäeval.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu tegevjuht, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kulud

Kulu kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisega kaasnevad kulud kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad tulud.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Melitess OÜ	Eesti	kinnisvara	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
Melitess OÜ	256 206	48 175	304 381
Kokku:	256 206	48 175	304 381

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Sampo Pank	6 109 611	6 109 611			4,714	EUR	27.11.2011
seotud osapoolet	22 769 214	22 769 214			5	EUR	31.12.2011
omanikult	9 917 244	9 917 244			5	EUR	31.12.2011
Kiipsaar OÜ	235 500	235 500			5	EUR	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	39 031 569	39 031 569					
Pikaajalised laenud							
Sampo Pank	10 927 379		10 927 379		4,714	eur	31.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	10 927 379		10 927 379				
Laenukohustused kokku	49 958 948	39 031 569	10 927 379				

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Sampo Pank	2 300 976	2 300 976					
Seotud osapoolet	20 544 214	20 544 214					
Omanikult	9 917 244	9 917 244					
liipsaar OÜ	335 500	335 500					
Lühiajalised laenud kokku	33 097 934	33 097 934					
Pikaajalised laenud							
Sampo Pank AS	18 152 776		18 152 776		4,714	eur	31.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	18 152 776		18 152 776				
Laenukohustused kokku	51 250 710	33 097 934	18 152 776				

Sampo Panga AS kasuks on seatud hüpoteek Villardi 29-le

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	2 717 328	1 616 708
Maksuvõlad	0	1 522
Muud võlad	2 419 710	2 415 000
Intressivõlad	4 710	0
Muud viitvõlad	2 415 000	2 415 000
Ostjate ettemaksed	1 092 000	20 000
Kokku võlad ja ettemaksed	6 229 038	4 053 230

Lisa 7 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Tütarettevõtjad	24 387 583		
Sidusettevõtjad	8 519 569		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		9 917 244	9 917 244
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		22 769 214	20 544 214

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Pro Kinnisvara (registrikood: 10559984) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAIVI MESIKÄPP	Juhatuse liige	02.11.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Pro Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud osaühing Pro Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, 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. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 3 kuni 13, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma 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 arvnahtajate 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 arvestuspoliitika 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 auditiarvamusele.

Vastupidise arvamuse alus

Osaühing Pro Kinnisvara on kajastanud pikaajalisi finantsinvesteeringuid tütarettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil. Raamatupidamise seaduse kohaselt oleks aga osaühingul Pro Kinnisvara tulnud koostada konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, milles oleks tulnud konsolideeriva üksuse ja tütarettevõtete aruanded näidata rida-realt konsolideeritult.

Vastupidine arvamus

Meie arvates, tingituna lõigus „Vastupidise arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu märkimisväärsuse tõttu, ei kajasta kaasatud raamatupidamise aastaaruanne õiglaselt Osaühing Pro Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Muu asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu, et osaühingu Pro Kinnisvara bilansis on kajastatud 36,8 mln krooni ulatuses nõudeid tütar- ja sidusettevõtete vastu, kelle netovara ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Eelpool nimetatud nõudesummade laekumise tõenäosus sõltub nende ettevõtete võimest genereerida äritegevuse käigus piisavaid rahavoogusid.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Möldre

Vandeaudiitori number 479

1st Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 83

Tallinn

03.11.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Pro Kinnisvara (registrikood: 10559984) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT MÖLDRE	Vandeaudiitor	03.11.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 536 373
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 676 438
Kokku	38 212 811
Jaotamine	
Kokku	38 212 811
Jätta kasum jaotamata.	

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 536 373
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 676 438
Kokku	38 212 811
Jaotamine	
Kokku	38 212 811
Jätta kasum jaotamata.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	8355000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Laivi Mesikäpp	46909060260	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5087399
E-posti aadress	prokinnisvara@gmail.com