

300899

Harju Maakohus
Registri- ja
SISSE TULENUD

27-06-2008

Majandusaasta aruanne

Orto Kinnisvara OÜ

Majandusaasta algus:	01.jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp:	31.detsember 2007

Äriregistri kood:	10617302
Aadress:	Suur-Sõjamäe 30, Tallinn
Elektronpost:	kinnisvara@orto.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 1 Nõuded ostjate vastu.....	12
Lisa 2 Ettemaksed teenuste eest.....	12
Lisa 3 Muud aktsiad ja väärtpaberid.....	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud.....	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara.....	13
Lisa 6 Laenukohustused.....	14
Lisa 7 Maksuvõlad.....	14
Lisa 8 Muud võlad.....	14
Lisa 9 Osakapital.....	15
Lisa 10 Müügitulu.....	15
Lisa 11 Muud äritulud.....	15
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	16
Lisa 13 Tehingud seotud osapoollega.....	16
Lisa 14 Finantsnäitajate arvutamise metoodika.....	17
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	18
JUHATUSE ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE 2007.....	19
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	20
OSANIKE NIMEKIRI.....	21

TEGEVUSARUANNE

2007 aastal viidi ellu eelmisel majandusaastal alanud investeeringuid ning keskenduti firma kasumlikkuse tõusule. Kuna firma põhitegevusest tulenev rahavoog (üüritulu) ei võimalda ettevõttel suuri investeeringuid teha ning laenukapitali ei soovita kaasata, siis suuremaid investeeringuid hoonetesse ja tehnosüsteemidesse ei teostata.

Firma juhtimine on korraldatud endiselt – s.t. palgalisi töötajaid ei ole kaasatud ning kõik teenused ostetakse sisse. Põhitegevusalased teenused pakub valdavalt OÜ-ga Novomila Holding, kes pakub raamatupidamist ning kuluarvestust ja halduriteenust s.h. haldamist, hooldusteenuste korraldamist, heakorra korraldamist, kommunaalteenuste jälgimine ja remonttööde korraldamine. Kõik jooksvad otsused teeb haldur oma vastutusvaldkonna ulatuses ise ning finantsilised otsused kooskõlastatakse juhatuse liikmega.

Samas on ettevõttel tekkinud vajadus määratleda talle kuuluva vara seisukord ning vastu võtta selle korrastamise kava minimaalselt 5 aasta lõikes, s.h.:

- hooned – määrata nende tehniline seisund, selgitada välja võimalik laiendamise või ümberehitamise võimalused
- tehnosüsteemid – määrata tehniline seisund, investeeringute vajadus, läbilaskevõimsused jms
- klientide vajadused – millist tüüpi ruume ning milliseid tehnilisi kommunikatsioone nad vajavad lähtuvalt nende spetsiifikast, uurida turge, kus kliendid tegutsevad ja teostada riskianalüüse jms.

Arvestades kinnisvaraturu trende ja võimalikku jahtumist peab ettevõtte senisest rohkem pöörama tähelepanu kliendibaasile s.h. olemasolevate jätkusuutlike klientide hoidmisele ning uute usaldusväärsete kaasamisele. Samas peab olema tagatud võimalikult laia tegevusspektriga klientuur, mis on olnud OÜ Orto Kinnisvara edu pant senini.

Samuti peab ettevõtte jälgima turul toimuvat (näiteks Ülemiste City, logistikakeskuste kujunemine jms), et oleks tagatud paindlik käitumine ja majanduslik efektiivsus.

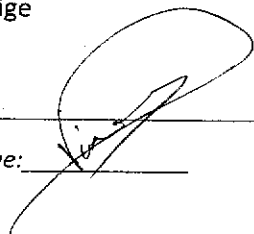
Põhimõtteliselt loeb OÜ Orto Kinnisvara juhatuse ettevõtte 2007 a. tulemusi headeks ja loodab kinnisvaraturu aktiveerudes muutuda veelgi kasumlikumaks.

Olulisemad finantssuhtarvud:

	2007	2006
Müügitulu (tuh kr)	9 904	8 084
Käibe kasv	23%	2%
Ärikasumi määr	41%	14%
Puhaskasum (tuh kr)	3 457	519
Puhaskasumi kasv	567%	-68%
Puhasrentaablus	35%	6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,54	0,72
ROA	15%	2%
ROE	43%	11%

Vahur Pindma
Juhatuse liige

Juhatuse liige:



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

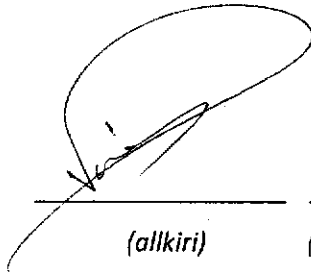
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Orto Kinnisvara OÜ tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

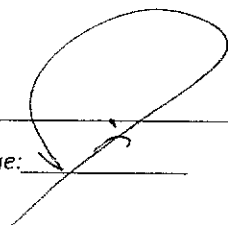
- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Orto Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Orto Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Vahur Pindma

juhatuse liige


(allkiri)20.06.2008
(kuupäev)

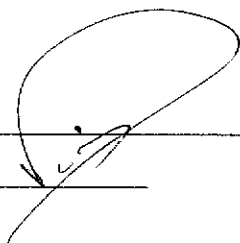
Juhatuse liige:



Bilanss

VARAD

täiskroonides	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha ja pangakontod		3 056 819	1 021 649
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	1	631 354	598 038
Muud lühiajalised nõuded		10 111	51 991
Ettemaksed teenuste eest	2	16 702	55 046
Kokku		658 167	705 075
Käibevara kokku		3 714 986	1 726 724
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Muud aktsiad ja väärtpaberid	3	782 330	0
Kinnisvarainvesteeringud	4	4 988 343	6 147 353
Materiaalne põhivara	5	13 250 924	13 206 924
Põhivara kokku		19 021 597	19 354 277
VARAD KOKKU		22 736 583	21 081 001



KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**KOHUSTUSED****Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	6	1 826 438	1 295 058
-----------------	---	-----------	-----------

Võlad ja ettemaksed

Võlad tarnijatele		423 625	806 761
-------------------	--	---------	---------

Maksuvõlad	7	2 432	4 612
------------	---	-------	-------

Muud võlad	8	140 292	76 100
------------	---	---------	--------

Saadud ettemaksed		20 184	213 251
-------------------	--	--------	---------

Kokku		586 533	1 100 724
--------------	--	----------------	------------------

Lühiajalised kohustused kokku		2 412 971	2 395 782
--------------------------------------	--	------------------	------------------

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	6	12 136 649	13 954 890
-----------------------------	---	------------	------------

Muud pikaajalised võlad		93 605	93 605
-------------------------	--	--------	--------

Pikaajalised kohustused kokku		12 230 254	14 048 495
--------------------------------------	--	-------------------	-------------------

KOHUSTUSED KOKKU		14 643 225	16 444 277
-------------------------	--	-------------------	-------------------

OMAKAPITAL

Osakapital nimiväärtuses	9	40 000	40 000
--------------------------	---	--------	--------

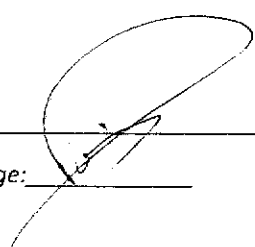
Reservid		4 000	4 000
----------	--	-------	-------

Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 592 724	4 074 131
-------------------------------------	--	-----------	-----------

Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 456 634	518 593
-----------------------------	--	-----------	---------

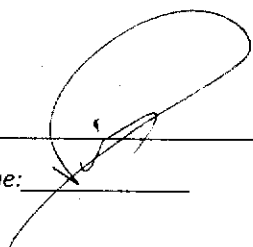
OMAKAPITAL KOKKU		8 093 358	4 636 724
-------------------------	--	------------------	------------------

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		22 736 583	21 081 001
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



Kasumiaruanne

täiskroonides	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	10	9 904 326	8 084 173
Muud äritulud	11	2 535 787	1 102
Kaubad, toore, materjal ja teenused	12	-7 765 342	-6 349 699
Mitmesugused tegevuskulud		-11 653	-3 356
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4,5	-573 917	-582 543
Muud ärikulud		-922	-1 360
Ärikasum (-kahjum)		4 088 279	1 148 317
Finantstulud ja -kulud			
finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt			
finantsinvesteeringutelt	3	23 406	0
intressikulud		-767 277	-651 262
muud finantstulud ja -kulud		112 226	21 538
Kokku finantstulud ja -kulud		-631 645	-629 724
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		3 456 634	518 593
Aruande aasta puhaskasum (-kahjum)		3 456 634	518 593



Rahavoogude aruanne

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		4 088 279	1 148 317
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4,5	573 917	582 543
Kasum põhivara müügist, neto	11	-2 535 675	0
Kahjum põhivara mahakandmisest	4	225	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1,2	46 908	219 329
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7,8	-587 524	567 368
Makstud intressid		-693 944	-602 120
Kokku rahavood äritegevusest		892 186	1 915 437
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	4	-93 527	-847 168
Materiaalse põhivara müük	4	3 170 070	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	3	-782 330	0
Saadud intressid		135 632	19 389
Kokku rahavood investeerimistegevusest		2 429 845	-827 779
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laenude tagasimaksed	6	-1 286 861	-1 290 903
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 286 861	-1 290 903
Rahavood kokku		2 035 170	-203 245
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 021 649	1 224 894
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 035 170	-203 245
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 056 819	1 021 649

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Reserv- kapital	Eelmiste per.- de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.2006	40 000	4 000	2 464 728	1 609 403	4 118 131
Eelmise perioodi kasum			1 609 403	-1 609 403	0
2006.a. kasum				518 593	518 593
Seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	4 074 131	518 593	4 636 724
Seisuga 01.01.2007	40 000	4 000	4 074 131	518 593	4 636 724
Eelmise perioodi kasum			518 593	-518 593	0
2007.a. kasum				3 456 634	3 456 634
Seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	4 592 724	3 456 634	8 093 358

Täiendav informatsioon omakapitali kohta vt. lisa 9

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

Orto Kinnisvara OÜ 2007. 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 seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodi alusel, mis tähendab, et soetusmaksumusest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonimormid on järgnevad:

Juhatusel liige:

- tootmishooned 5% aastas
 - muud hooned ja rajatised 5% aastas
- Maad ei amortiseerita.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 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.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Kasutusel on järgmised kasulikud eluead:

- seadmed 20% aastas

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulude arvestus

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.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20

puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 1 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjatelt laekumata arved	631 354	598 038
Kokku	631 354	598 038

	31.12.2007	31.12.2006
<i>Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded</i>	11 653	3 356

Lisa 2 Ettemaksed teenuste eest

	31.12.2007	31.12.2006
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud (kindlustus)	16 702	55 046
Kokku	16 702	55 046

Lisa 3 Muud aktsiad ja väärtpaberid

2007.a. Soetati pikajalise finantsinverteeringuna võlakirjad, mida kajastatakse raamatupidamises korrigeeritud soetusmaksumuses (ei ole börsil noteeritud).

	31.12.2007
Väärtpaber	Kalev REC võlakiri
Kogus	50 tk
Alusvaluuta	EUR
Hind (1tk)	1 000 EUR/15 647 EEK
Bilansiline maksumus	50 000 EUR/782 330 EEK
Lunastustähtaeg	18.09.2009
Intressimäär	12% aastas
Tekkepõhine intress 2007	23 406

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud 31.12.2006	6 147 353
Sealhulgas:	
+ soetusmaksumus	13 400 089
- akumuleeritud kulum	-7 252 736
= jääkmaksumus	6 147 353



Amortisatsioonikulu 2007.a.	-569 917
Ostud 2007.a.	45 527
Müügid 2007.a.(jääkväärtuses)	-634 395
Mahakandmine 2007.a.(jääkväärtuses)	-225
Kinnisvarainvesteeringud 31.12.2007	4 988 343
Sealhulgas:	
+ soetusmaksumus	12 759 270
- akumulieeritud kulum	-7 770 927
= jääkmaksumus	4 988 343

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud hooned ja sellealune maa aadressidel Suur-Sõjamäe 30, Tallinn 11415, mida kasutatakse renditulu saamise eesmärgil ning Tuubi 1A, Valga, mis müüdi 2007 aastal.

Kõik ettevõtte äritulud ja ärikulud on seotud kinnisvarainvesteeringuga. Aruandeaastal teenitud renditulu oli 4 810 380 krooni (2006.a. 3 583 436 krooni) (vt. Lisa 10). Kinnisvarainvesteeringuna seotud kauba, materjali ja teenuste kulu on avalikustatud Lisas 12.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	0	0	0
Soetamine 2005.a.	20 000	13 182 666	13 202 666
Soetusmaksumus 31.12.2005	20 000	13 182 666	13 202 666
Soetamine 2006.a.		11 925	11 925
Soetusmaksumus 31.12.2006	20 000	13 194 591	13 214 591
Soetamine 2007.a.		48 000	48 000
Soetusmaksumus 31.12.2007	20 000	13 242 591	13 262 591
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	0	0	0
2005.a. arvestatud kulum	-3 667	0	-3 667
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-3 667	0	-3 667
2006.a. arvestatud kulum	-4 000	0	-4 000
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-7 667	0	-7 667
2007.a. arvestatud kulum	-4 000	0	-4 000
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-11 667	0	-11 667
Jääkmaksumus 31.12.2005	16 333	13 182 666	13 198 999
Jääkmaksumus 31.12.2006	12 333	13 194 591	13 206 924
Jääkmaksumus 31.12.2007	8 333	13 242 591	13 250 924

Lisa 6 Laenukohustused

täiskroonides	Saldo 31.12.2007	Kohustuse lõppemine	Intressi-määr	Alus- valuuta	Muud tingimused
Pikaajaline pangalaen (SEB EÜP)	11 963 087	27.04.2015	6 kuu Euribor + 1,4%	EEK	Laen tagatud ettevõtte varadega
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	1 326 438				
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	8 035 243				
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	2 601 406				
Laen Orto AS-lt (Lisa 13)	2 000 000	30.04.2009	01.01.- 30.04.2007 2% alates 01.05.2007 4,5%	EEK	
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	500 000				
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	1 500 000				
Kokku	13 963 087				

täiskroonides	Saldo 31.12.2006	Kohustuse lõppemine	Intressi-määr	Alus- valuuta	Muud tingimused
Pikaajaline pangalaen (SEB EÜP)	13 249 948	27.04.2015	6 kuu Euribor + 1,4%	EEK	Laen tagatud ettevõtte varadega
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	1 295 058				
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	7 613 979				
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	4 340 911				
Laen Orto AS-lt (Lisa 13)	2 000 000	30.04.2008	4,5%		
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	2 000 000				
Kokku	15 249 948				

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on sõlmitud pandileping kinnistule Suur-Sõjamäe 30, Tallinn 11415. Hüpoteegid on seatud kinnistutele aadressiga Suur-Sõjamäe 30, 30A, 30V, 30P, 30T, 30S, 30R. Panditud vara bilansiline maksumus 31.12.2007 seisuga oli 4 988 343 krooni.

Lisa 7 Maksuvõlad

	31.12.2007		31.12.2006	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 432	0	4 612
Kokku	0	2 432	0	4 612

Lisa 8 Muud võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Intressivõlad	140 292	76 100
s.h. Seotud osapoolle (Lisa 13)	140 292	66 959
Kokku	140 292	76 100

Lisa 9 Osakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Vastavalt Orto Kinnisvara OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Osa nimiväärtus on 40 000 krooni. Emiteeritud ja märgitud osade arv on 1 tükki. 2007. aastal uusi osasid ei emiteeritud.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2007 moodustas 8 049 358 (2006.a.: 4 592 724) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 6 358 993 (2006.a.: 3 582 325) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 690 365 (2006.a.: 1 010 399) krooni.

Lisa 10 Müügitulu

		2007		2006	
Müügitulu tegevusalade lõikes	Tegevusala nimetus	Tegevusala kood EMTAK-i järgi	kroonides	%	kroonides %
Renditulu	Enda või renditud kinnisvara		4 810 380	48,57	3 583 436 44,33
Kommunaalteenuste vahendus	Üürileandmine ja käitus	68201	5 080 436	51,30	4 484 590 55,47
Muud	Muu kinnisvara-haldus või haldusega seotud tegevus	68329	13 510	0,14	16 147 0,20
Kokku:			9 904 326	100	8 084 173 100

Kogu müügitulu on saadud Eestis.

Hinnanguliselt on järgmise perioodi renditulu sarnasel tasemel nagu 2007. a.

Lisa 11 Muud äritulud

	31.12.2007	31.12.2006
Kinnisvara müügist saadud tulu	2 535 675	0
Muud äritulud	112	1 102
Kokku	2 535 787	1 102

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

täiskroonides	2007	2006
Halduskulud	688 456	717 931
Tehnohoolduskulud	220 205	150 245
Heakorratööd	347 123	318 807
Omandiga seotud kulud	191 859	198 510
Ehitus- ja remondikulud	2 243 084	1 018 651
Kommunaalkulud	4 069 915	3 945 555
Valveteenus	4 700	0
Kokku	7 765 342	6 349 699

Lisa 13 Tehingud seotud osapoollega

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

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osahingute/aktsiaseltsi tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Orto Kinnisvara OÜ tehingud teenuste ja kaupade osas 2007. aastal seotud osapooltega olid järgmised:

	2007		2006	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
AS Orto ("õdeettevõtte")	0	893 189	0	877 513
Juhatusel liikmega seotud ettevõtted	385 000	0	458 920	0

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

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised nõuded	54 799	48 141
-AS Orto ("õdeettevõtte")	54 799	48 141
Lühiajalised kohustused	640 292	0
-AS Orto ("õdeettevõtte")	640 292	0
s.h. Laen (Lisa 6)	500 000	0
s.h. Laenu intressid (Lisa 8)	140 292	0
Pikaajalised kohustused	1 500 000	2 066 959
-AS Orto ("õdeettevõtte")	1 500 000	2 066 959

s.h. Laen (Lisa 6)	1 500 000	2 000 000
s.h. Laenu intressid (Lisa 8)	0	66 959

Lisa 14 Finantsnäitajate arvutamise meetoodika

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu 2007} - \text{müügitulu 2005}) / \text{müügitulu 2005} * 100$
- Ärikasumimäär (%) = $\text{ärikasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum 2007} - \text{puhaskasum 2005}) / \text{puhaskasum 2005} * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Orto Kinnisvara OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Orto Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse 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.

Audiitori kohustused

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 omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

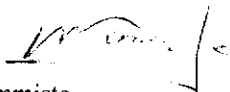
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglaselt raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse 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

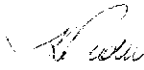
Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Orto Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 20. juuni 2008. a.


Mati Nõmmiste

Vannutatud audiitor

Rimess OÜ


Kaja Peedu

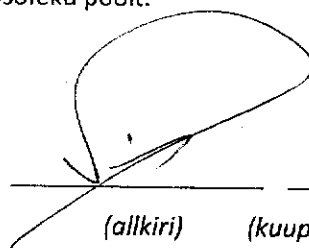
Vannutatud audiitor

JUHATUSE ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE 2007

Orto Kinnisvara OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2007. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud
20. juuni 2008.a. osanike üldkoosoleku poolt.

Vahur Pindma

juhatuse liige

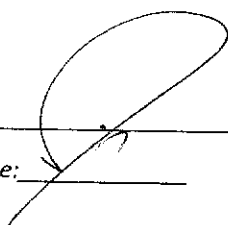


20.06.2008

(allkiri)

(kuupäev)

Juhatus liige:



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

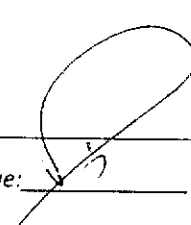
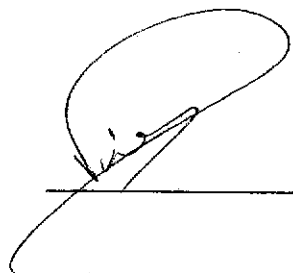
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 592 724
2007. aasta puhaskasum	3 456 634
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007	8 049 358

Juhatus teeb ettepaneku kanda aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Jaotamata kasumi jääk pärast 2007.a. kasumi jaotamist **8 049 358**

Vahur Pindma

juhatuse liige


Juhatus liige:

OSANIKE NIMEKIRI

Osaniku nimi	Registrikood	Aadress	Osalus
Arcalor OÜ	10871090	Suur-Sõjamäe 30, Tallinn 11415, Eesti	100%