

290206
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUK

17.06.2006

Majandusaasta aruanne

HM INVESTEERINGUD OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007. a
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007. a

Registrikood: 10963165

Aadress: Hämariku 2A
11211, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630
Faks: +372 6 144 631

Põhitegevused: Kinnisvarateenused
Kinnis- ja vallasvaraga seotud konsultatsioonid

Juhatus: Hillar-Peeter Luitsalu, Maie Luitsalu
Audiitor: OÜ Audiitorbüroo RKT

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Müügitulu	14
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud	15
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 5 Lühi- ja pikaajalised väärtpaberid	15
Lisa 6 Nõuded	16
Lisa 7 Varud	16
Lisa 8 Pikaajalised nõuded	16
Lisa 9 Sidusettevõtete aktsiad ja osad	17
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 11 Materilaalne põhivara	19
Lisa 12 Laenukohustused	19
Lisa 13 Kapitalirendikohustused	20
Lisa 14 Võlad	20
Lisa 15 Ärikasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes	21
Lisa 16 Osakapital	21
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused	21
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega	21
Lisa 19 Panditud varad	22
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	23
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	24
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	25

TEGEVUSARUANNE

HM Investeeringud OÜ põhitegevuseks on tehingud kinnisvaraga, investeeringud ja kinnisvara-alane konsultatsioon. Peamiseks tegevuspiirkonnaks on Tallinn ja Harjumaa.

HM Investeeringud OÜ 2007. aasta realiseerimise netokäive oli 580 920 krooni ja kasumiks kujunes 213 235 995 krooni.

Vastavalt 20.12.2007 sõlmitud jagunemislepingust omandab OÜ HM Investeeringud 01.01.2008 1/3 jagunevast ettevõttest AS Arco Kinnisvaraholduse .

Personal

Ettevõtte töötajate arv on null. Ettevõtte tegevust juhib juhatus ning juhtkonna liikmele maksti töötasu (koos kaasnevate maksudega) 79 800 krooni.

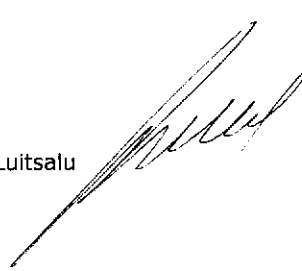
2008. aasta arengud

HM Investeeringud OÜ plaan 2008. aastal on jätkata tänast põhitegevust. Ettevõtte peamiseks eesmärgiks on käimasolevate projektide edasiarendamine .

Finantsnäitajad

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2007	2006
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	1,18	0,6
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,9	0,9
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)	4,6	11,0
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	0,8	0,04
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad)	0,0	0,03
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,9	0,0

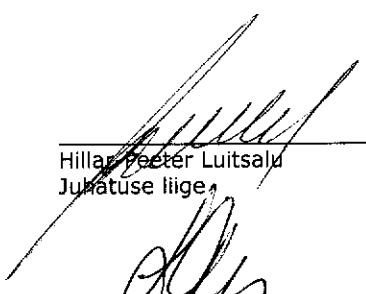
Hillar-Peeter Luitsalu
Juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 22 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

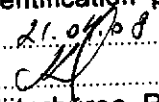
1. HM Investeeringud OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.


Hillar Peeter Luutsalu
Juhatuses liige
Maie Luutsalu
Juhatuses liige

21. aprill 2008. a

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.04.08

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

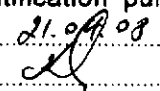
KASUMIARUANNE

Kroonides

	Lisad	2007	2006
Müügitulu	2	580 920	776 695
Müüdnud toodangu kulu	3	-519 082	-131 213
Brutokasum		61 838	645 482
Üldhalduskulud	3	-2 291 259	-642 408
Muud ärikulud	3	-52	-40
Ärikasum		-2 229 473	3 034
Muud finantstulud ja -kulud	4	218 445 412	1 096 482
Kasum enne tulumaksu		216 215 939	1 099 516
Dividendide tulumaksukulu		-2 979 944	0
Aruandeaasta puhaskasum		213 235 995	1 099 516

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.09.08

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

BILANSS

Kroonlides

	Lisad	2007	2006
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		7 573 121	551 579
Lühiajalised finantsinvesteeringud	5	14 000 442	0
Nõuded	6	28 719 658	1 099 030
Ettemakstud kulud		10 477	54 000
Varud	7	8 666 666	1 000 000
Käibevara kokku		58 970 364	2 704 609
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	8	225 000	1 965 808
Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad ja osad	9	412 440 883	889 002
Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse	5	6 000	47 821 464
Kinnisvarainvesteeringud	10	7 253 058	2 354 201
Materiaalne põhivara	11	194 185	214 139
Põhivara kokku		420 119 126	53 244 614
VARAD KOKKU		479 089 490	55 949 223
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12	28 254 439	116 539
Võlad	14	21 345 247	3 642 261
Lühiajalised kohustused kokku		49 599 686	3 758 800
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	12	20 027 648	477 262
Pikaajalised kohustused kokku		20 027 648	477 262
Kohustused kokku		69 627 334	4 236 062
Omakapital			
Osakapital	16	100 000	40 000
Ülekurss		159 453 000	0
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Jaotamata kasum		249 905 156	51 669 161
Omakapital kokku		409 462 156	51 713 161
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		479 089 490	55 949 223

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.04.08

Allkiri/Signature 21

Audiitorbüroo RKT

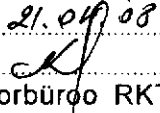
RAHAVOOGUDE ARUANNE

Kroonlides

	Lisad	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-2 229 473	3 034
Ärikasumi korrigeerimised	15	46 996	13 785
Äritegevusega seotud varade muutus		-93 803	-42 678
Varude muutus		-2 666 334	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		41 033	4 062
Rahavood äritegevusest kokku		-4 901 581	-21 797
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-27 041	-227 924
Kinnisvarainvesteeringute soetus ¹		-4 898 857	-1 161 667
Sidusettevõtete soetus		-60 449 859	0
Sidusettevõtete müük		67 398 211	0
Muude investeeringute soetus		-13 996 458	0
Muude investeeringute müük		800	23 800
Antud laenud		-24 895 144	-1 793 333
Antud laenude tagasimaksed		3 535 661	71 719
Saadud intressid		569 701	4 945
Saadud dividendid		4 359 326	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-28 403 660	-3 082 460
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		112 795 856	3 205 000
Laenude tagasimaksed		-65 807 570	-1 081 227
Makstud intressid		-2 081 436	-43 794
Makstud dividendid		-4 412 776	1 083 501
Makstud dividendide tulumaks		-165 627	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		40 328 447	3 163 480
RAHAVOOD KOKKU			
		7 023 206	59 223
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		551 579	492 628
Raha ja raha ekvivalentide muutus		7 023 206	59 223
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		-1 664	-272
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 573 121	551 579
Raha ja raha ekvivalendid			
		31.12.2006	31.12.2005
Raha ja pangakontod		7 573 121	551 579
Raha ja raha ekvivalendid kokku		7 573 121	551 579

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.04.08

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Kroonides

	Osakapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	40 000	-	4 000	50 799 229	50 843 229
Tulenevalt jagunemislepingust	-	-	-	-229 584	-229 584
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	-	1 099 516	1 099 516
Saldo 31.12.2006	40 000	0	4 000	51 669 161	51 713 161
Fondiemissioon	60 000	-	-	-	60 000
Ülekurs	-	159 453 000	-	-	159 453 000
Dividendide jaotamine	-	-	-	-15 000 000	-15 000 000
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	213 235 995	213 235 995
Saldo 31.12.2007	100 000	159 453 000	4 000	249 905 156	409 462 156

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 16.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes onlyKuupäev/Date 21.04.08Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

HM Investeeringud OÜ-u raamatupidamise aastaaruanne koostatakse, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (laenud ja võlad) hinnatakse ümber bilansipäeva seisuga, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantstulude ja -kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglasest väärtusest, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtusest. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähtajal tuluna lineaarselt. Kommunaaftenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuse, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaaftenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.04.08

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on väike. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks. Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita.

Nõuded teiste osapoolte vastu

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

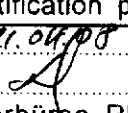
Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva tulususemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.04.08

Allkiri/Signature 

Auditorbüroo RKT

Lehekülg 10

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osalisele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Investeering sidusettevõtetesse

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle HM Investeeringud OÜ-l on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui HM Investeeringud OÜ-le kuulub sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest 20–50%.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodit kasutades. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringul arvele soetusmaksumuses, mida järgmistel perioodidel korrigeeritakse osalusega, mis investoril on investeeringuobjekti omakapitali muutustes (nii sidusettevõtja kasumi/kahjumi kui ka muude omakapitali kirjete muutused), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimaliku allahindlusega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse kajastamisega tuluna. Realiseerumata kasumid ja kahjumid, mis on tekkinud omavahelistes tehingutes, elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusle. Realiseerimata kahjumit ei elimineerita juhul, kui kahjumi on põhjustanud vara väärtuse vähenemine.

Kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne sidusettevõtte bilansilise väärtusega või ületab seda, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui ka kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

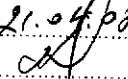
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.04.08

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalet põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse vähenemisest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

- | | |
|----------------------|-----|
| • masinad ja seadmed | 20% |
| • muu inventar | 20% |

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse vähenemise hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse vähenemise arvestusprintsip).

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.06.08

Allkiri/Signature

Auditiibüroo RKT

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum ja kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on nõutud) hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Finantskohustused

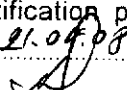
Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.04.08

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglasel väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuliseerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Kuni 31.12.2007 välja makstud (neto)dividendide maksumäär on 22/78 ning alates 01.01.2008 on maksumääraks 21/79. Tulumaksuseadus näeb ette rakendatava tulumaksumäära edasise vähenemise 1% võrra aastas, kuni on saavutatud 20/80 tase, mis hakkab kehtima pärast 01.01.2009 välja makstud dividendide kohta. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud lisas 17.

Lisa 2 Müügitulu

Kroonides

Tegevusalad (EMTAK 68320)	2007	2006
Konsultatsiooniteenus	6 920	101 695
Rent ja haldusteenused	166 796	0
Muu müügitulu	407 204	675 000
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	580 920	776 695

Geograafilised piirkonnad	2007	2006
Eesti	580 920	776 695
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku	580 920	776 695

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.04.08

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisakülg 14

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud

Kroonides

Müüdnud toodangu kulu	2007	2006
Hoonete remont, hooldus, haldus ja kommunaalkulud	-53 401	-15 083
Muud kulud	-465 681	-116 130
Müüdnud toodangu kulu kokku	-519 082	-131 213

Üldhalduskulud	2007	2006
Tööjõukulud	-353 751	-229 876
Büroo tegevuskulud	-533 663	-120 932
Juridiline teenindus, konsultatsioonikulud	-663 150	-44 253
Põhiavara amortisatsioon (lisad 11)	-46 995	-13 785
Muud kulud	-693 700	-233 562
Üldhalduskulud kokku	-2 291 259	-642 408

Muud ärikulud	2007	2006
Viivised ja trahvid	-52	-40
Muud ärikulud kokku	-52	-40

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud

Kroonides

Muud finantstulud ja -kulud	2007	2006
Kasum või kahjum sidusettevõtete osade ja aktsiate müügist (lisa 9)	46 530 518	0
Kasum või kahjum sidusettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 9)	174 526 552	288 796
Intressikulud	-2 535 585	-58 791
Intressitulud	939 834	223 931
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt ¹	389 614	642 818
Kasum või kahjum valuutakursi muutustest	-1 662	-272
Muud finantstulud ja -kulud	-1 403 859	0
Muud finantstulud ja -kulud kokku	218 445 412	1 096 482

¹ Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt sisaldavad saadud dividenditulu summas 389 614 krooni (2006: 642 818 krooni).

Lisa 5 Lühi- ja pikaajalised väärtpaberid

Kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud õiglasel väärtuses	14 000 442	0
Kokku lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid	14 000 442	0

	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud soetusmaksumuses	6 000	47 821 464
Kokku muud pikaajalised väärtpaberid	6 000	47 821 464

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.04.08

Allkiri/Signature RKT

Audiitorbüroo RKT

Pikaajalised investeeringud aktsiatesse ja osadesse sisaldab 15%-st osalust OÜ Küttemaailm. Investeeringut hoitakse pikaajalise investeerimistulu saamise eesmärgil.

Lisa 6 Nõuded

Kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	16 441	0
Nõuded ostjate vastu kokku	16 441	0
Muud lühiajalised nõuded		
Nõuded juhtkonna liikmetega seotud ettevõtete vastu (lisa 18)	23 334 125	1 045 981
Antud laenud	1 827 000	0
Muud lühiajalised nõuded	2 825 550	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	27 986 675	1 045 981
Viitlaekumised		
Intressid (lisa 18)	595 657	53 049
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	120 885	0
Viitlaekumised kokku	716 542	53 049
Nõuded kokku	28 719 658	1 099 030

Antud tagatiseta laenud sisaldavad intressi 4 kuni 5% aastas. Seotud osapooltele antud laenude kohta vt lisa 18.

ETTEMAKSTUD KULUD

	31.12.2007	31.12.2006
Tulevaste perioodide kulud	10 477	54 000
Ettemaksed kokku	10 477	54 000

Lisa 7 Varud

Kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Ettemaksed tarnijatele	8 666 666	1 000 000
Varud kokku	8 666 666	1 000 000

Lisa 8 Pikaajalised nõuded

Kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded juhtkonna liikmetega seotud ettevõtete vastu (lisa 18)	225 000	1 965 808
Pikaajalised nõuded kokku	225 000	1 965 808

Pikaajalised laenunõuded 31.12.2007 seisuga sisaldavad:

- nõuet soetud osapoole vastu summas 225 000 krooni (2006: 1 793 333 krooni) ja intressinõuet summas null krooni (2006: 172 475 krooni). Laenu intressimäär on 15 %, laenu on tagatiseta ning laenu tagasimakse tähtaeg on 31.12.2009. Seotud osapoolte kohta vt lisa 18.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

21.04.08

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisakõlg 16

Lisa 9 Sidusettevõtete aktsiad ja osad

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Osalus		Ettevõtte osa omakapitalist		Investeeringu bilansiline väärtus	
		2007	2006	2007	2006	2007	2006
Arco Kinnisvaraholduse AS	Eesti	33,3%	33,3%	0	0	0	0
E-Kinnistud	Eesti	0%	33,3%	0	889 002	0	889 002
Arco Vara AS	Eesti	21,8%	8,2%	412 420 883	0	412 420 883	0
Dagenhart OÜ	Eesti	25,0%	-	0	0	0	0
Paxton Assets OÜ	Eesti	25,0%	-	10 000	0	10 000	0
Reyna Trade OÜ	Eesti	25,0%	-	10 000	0	10 000	0
Kokku				412 440 883	889 002	412 440 883	889 002

2007. ja 2006. a. on investeeringutes sidusettevõtetesse toimunud järgmised muudatused (aasta kohta):

	2007	2006
Bilansiline väärtus perioodi alguses	889 002	50 818 942
Soetused perioodi jooksul	267 777 521	0
Müügid perioodi jooksul	-22 275 534	0
Negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine (lisa 4)	13 346 295	0
Dividendid	-8 476 658	0
Sidusettevõtte jagunemine	0	-50 218 736
Kapitaliosaluse kasum (lisa 4)	161 180 257	288 796
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	412 440 883	889 002

Soetatud ettevõtte nimi	Arco Vara AS
Soetamise kuupäev	22.02.2007
Soetatud osa %	3,500%
Ettevõtte netovara	741 881 000
Omandatud netovara õiglane väärtus	741 881 000
Osa soetatud ettevõtte omakapitalis	25 965 835
Soetusmaksumus	60 419 859
Positiivne firmaväärtus soetusel	34 454 024

Soetatud ettevõtte nimi	Arco Vara AS
Soetamise kuupäev	25.04.2007
Soetatud osa %	21,5865%
Ettevõtte netovara	800 775 000
Omandatud netovara õiglane väärtus	800 775 000
Osa soetatud ettevõtte omakapitalis	172 859 295
Soetusmaksumus-mitterahaline sissemaks	159 513 000
Negatiivne firmaväärtus soetusel	13 346 295

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.04.08

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Soetatud ettevõtte nimi	Paxton Assets OÜ
Soetamise kuupäev	30.08.2007
Soetatud osa %	25%
Ettevõtte netovara	40 000
Omandatud netovara õiglase väärtus	40 000
Osa soetatud ettevõtte omakapitalis	10 000
Soetusmaksumus	10 000

Soetatud ettevõtte nimi	Reyna Trade OÜ
Soetamise kuupäev	30.08.2007
Soetatud osa %	25%
Ettevõtte netovara	40 000
Omandatud netovara õiglase väärtus	40 000
Osa soetatud ettevõtte omakapitalis	10 000
Soetusmaksumus	10 000

Soetatud ettevõtte nimi	Dagenhart OÜ
Soetamise kuupäev	30.08.2008
Soetatud osa %	25,000%
Ettevõtte netovara	40 000
Omandatud netovara õiglase väärtus	40 000
Osa soetatud ettevõtte omakapitalis	10 000
Soetusmaksumus	10 000

Müüdud ettevõtte nimi	E-Kinnistud
Müügi kuupäev	22.11.07
Müüdud osa %	33,5%
Müügihind	13 400
Kasum (+), kahjum (-) müügist	-875 602

Müüdud ettevõtte nimi	Arco Vara AS
Müügi kuupäev	20.06.07
Müüdud osa %	12,0518%
Müügihind	68 792 654
Kasum (+), kahjum (-) müügist	47 406 120

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

Kroonides

Saldo seisuga 31.12.2005	1 112 534
Soetused	1 241 667
Saldo seisuga 31.12.2006	2 354 201
Soetused	4 898 857
Saldo seisuga 31.12.2007	7 253 058

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.04.08

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Muu kinnisvarainvesteeringute kohta avalikustatav informatsioon:

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	166 796	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-53 401	-15 083

Lisa 11 Materiaalne põhivara

Kroonides

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku
<i>Soetusmaksumus 31.12.2005</i>			0
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2005</i>			0
Jääkväärtus 31.12.2005	0	0	0
Ostud ja parendused	101 695	126 229	227 924
Aruandeaasta amortisatsioon	-3 108	-10 677	-13 785
Jääkväärtus 31.12.2006	98 587	115 552	214 139
<i>Soetusmaksumus 31.12.2006</i>	101 695	126 229	227 924
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2006</i>	-3 108	-10 677	-13 785
Ostud ja parendused	0	27 041	27 041
Aruandeaasta amortisatsioon	-20 339	-26 656	-46 995
Jääkväärtus 31.12.2007	78 248	115 937	194 185
<i>Soetusmaksumus 31.12.2007</i>	101 695	153 270	254 965
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2007</i>	-23 447	-37 333	-60 780

Lisa 12 Laenukohustused

Kroonides

LÜHIAJALISED LAENUKOHUSTUSED	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	26 554 439	116 539
Pangalaenud	26 077 672	0
Kapitalirendikohustused (lisa 13)	476 767	116 539
Muud lühiajalised laenud	1 700 000	0
Lühiajalised laenukohustused kokku	28 254 439	116 539
PIKAAJALISED LAENUKOHUSTUSED	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised laenukohustused kokku	46 582 087	593 801
sh. kohustuste lühiajaline osa	26 554 439	116 539
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	20 027 648	477 262
Pangalaenud	20 027 648	0
Kapitalirendikohustused (lisa 13)	0	477 262

Laenukohustuste intressimäärad	2007	2006
Pikaajalised pangalaenud	5,40-6,186%	0,0%

Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 19.

Kõik Ettevõtte laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või Eurodes.

Alikirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.09.08

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lühikõlg 19

Lisa 13 Kapitalirendikohustused
 Kroonides

Kapitalirendi kohustus	31.12.2007		31.12.2006	
	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nüüdisväärtus
Kapitalirendikohustus tagasimaksetähtaja järgi				
kuni 1 aasta	495 523	476 767	144 608	116 539
2-5 aastat	0	0	505 505	477 262
Rendileandja brutoinvesteering kokku	495 523	476 767	650 113	593 801
Tuleviku intressikulu	-18 756		-56 312	
Rendileandja netoinvesteering kokku	476 767	476 767	593 801	593 801
Kapitalirendile võetud varad			31.12.2007	31.12.2006
Kinnisvarainvesteeringud			1 112 534	1 112 534
Kokku renditud vara bilansiline väärtus			1 112 534	1 112 534

Lisa 14 Võlad
 Kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	81 634	39 608
Muud võlad		
Võlad juhtkonna liikmetega seotud ettevõtete ees (lisa 18)	1 370 931	2 500 050
Võlad põhivaratehingutest	6 000 332	1 080 000
Muud võlad kokku	7 371 263	3 580 050
Maksuvõlad		
Dividendide tulumaks	2 814 317	0
Üksikisiku tulumaks	1 195	0
Sotsiaalmaks	4 992	0
Muud maksuvõlad	1 328	0
Maksuvõlad kokku	2 821 832	0
Viitvõlad		
Intressivõlad	476 752	22 603
Võlad töövõtjatele	4 343	0
Dividendivõlad	10 587 224	0
Muud viitvõlad	2 199	0
Viitvõlad kokku	11 070 518	22 603
Võlad kokku	21 345 247	3 642 261

Võlad kinnisvaratehingutest seisuga 31.12.2007 sisaldavad intressivaba võlga kinnistu eest.

Intressivõlad summas 476 752 krooni (2006: 22 603 krooni) sisaldab intressi seotud osapooltele 126 469 krooni (2006: 22 603 krooni), vaata lisa 18.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.04.08

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lehekülg 20

Lisa 15 Ärikasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes

Kroonides

	2007	2006
Materiaalse põhivara amortisatsioon (lisa 3)	46 996	13 785
Ärikasumi korrigeerimised kokku	46 996	13 785

Lisa 16 Osakapital

Kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Osad nimiväärtuses (tk)	1	1
Osakapital	100 000	40 000
Ülekursi aktsia kohta (kroonides)	159 453 000	0,00
Ülekursi kokku	159 453 000	0

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused

Kroonides

Dividendide tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2007 seisuga 249 905 156 krooni (2006: 51 655 761 krooni). Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu nimetatud jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on 52 480 083 krooni (2006: 11 364 267 krooni). Seega moodustavad maksimaalsed netodividendid 197 425 073 krooni (2006: 40 291 494 krooni).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2007.

Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

Kroonides

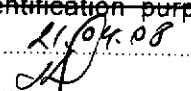
TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTE ETTEVÕTETEGA**TEHINGUD SIDUSETTEVÕTETEGA:**

SALDOD SIDUSETTEVÕTETEGA	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised nõuded, s.h	23 924 262	1 098 386
Antud lühiajalised laenud	23 334 125	1 045 981
Intressinõue	590 137	52 405
Lühiajalised kohustused, s.h	1 120 931	0
Muud võlad	1 120 931	0

TEHINGUD SIDUSETTEVÕTETEGA	2007	2006
Antud laenu	22 368 144	1 045 981
Antud laenude tagasimaksed	80 000	0
Müügid	375 000	101 695
Ostud	47 583	118 958

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.04.08

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Lehekülg 21

TEHINGUD JUHTKONNA LIIKMEGA SEOTUD ETTEVÕTETEGA:

SALDOD JUHTKONNA LIIKMETEGA SEOTUD ETTEVÕTETEGA	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised nõuded, s.h	230 102	1 965 808
Antud pikaajalised laenud	225 000	1 793 333
Pikaajalise laenu intressinõue	5 102	172 475
Lühiajalised kohustused, s.h	287 603	272 603
Saadud lühiajalised laenud	250 000	250 000
Intressikohustus	37 603	22 603

TEHINGUD JUHTKONNA LOOKMETEGA SEOTUD ETTEVÕTETEGA	2007	2006
Antud laenu	700 000	1 865 052
Antud laenude tagasimaksed	2 268 333	71 719
Saadud intresse	435 639	4 756
Saadud laenu	0	250 000
Müügid	0	698 500
Ostud	0	24 000

Saadud ja antud laenud kannavad intressi 4 kuni 15% aastas. Laenud on tagatiseta. Pikaajalise antud laenu tagasimakse tähtaeg on 31.12.2009.

TEHINGUD MUUDE SEOTUD OSAPOOLTEGA**TEHINGUD OMANIKEGA:**

SALDOD OMANIKEGA NING JUHATUSE LIIKMETEGA	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised kohustused, s.h	0	2 235 000
Saadud lühiajalised laenud	0	2 235 000

TEHINGUD OMANIKEGA NING JUHATUSE LIIKMETEGA	31.12.2007	31.12.2006
Saadud laenu	2 800 000	2 305 000
Saadud laenude tagasimaksed	5 035 000	70 000
Antud laenu	2 802 328	0
Antud laenude tagasimaksed	2 802 328	0

Lisa 19 Panditud varad

Kroonides

Ettevõtte on oma võlakohustuste, s.h kapitalirendi kohustuste tagamiseks pantinud järgmised varad:

	31.12.2007	31.12.2006
Kinnisvarainvesteeringud	7 253 058	1 112 534
Kokku tagatiseks panditud varad	7 253 058	1 112 534

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 21.09.08

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lehekülg 22

SÕLTUMATU AUDITORI JÄRELDUSOTSUS**OÜ HM Investeeringud osanikule**

Oleme auditeerinud **OÜ HM Investeeringud** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollistüsteemi 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 raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Auditori 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 omandamaks põhjendatud kindlustunde, 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 õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollistüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

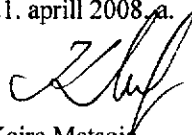
Märkusega arvamuse avaldamise alus

Me ei ole auditeerinud raamatupidamise aastaaruannet seisuga 31. detsember 2006, kuna meid määrati **OÜ HM Investeeringud** audiitoriteks peale seda kuupäeva. Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat kinnitust selle kuupäeva bilansi andmete kohta. Bilansis seisuga 31. detsember 2006 kajastatud summad moodustavad osa 2007. aasta kasumist ning rahavoogudest seisuga 31. detsember 2007.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud eelmises lõigus toodud asjaolu mõju raamatupidamise aastaaruandele, kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt **OÜ HM Investeeringud** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

21. aprill 2008. a.

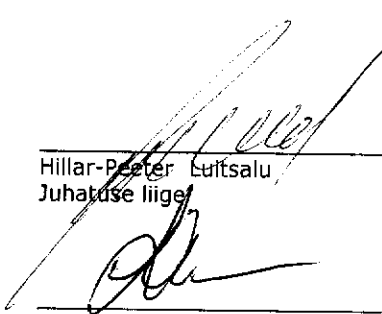

Kaire Metsoja
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb HM Investeeringute OÜ ainusaniikule ettepaneku kasumit mitte jagada (kroonides):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2007

249 905 156



Hillar-Peter Luitsalu
Juhatuses liige

Maie Luitsalu
Juhatuses liige

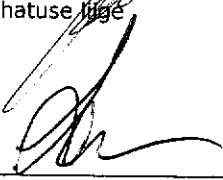
21.aprill 2008. a

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame HM Investeeringute OÜ 2007. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Hillar-Peeter Luutsalu
Juhatuselige



Maie Luutsalu
Juhatuselige

29.04. 2008. a