

241596

Heide Maakohus
registrikoostööd
SISSE TULNUD

30.05.2007

L-22

Anne MAZURENKO

M-Capital Kinnisvara OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2006 – 31.12.2006

Aadress:	Taevakivi 3/5 Tallinn, 13619 Eesti Vabariik
Äriregistri kood:	11051696
Telefon:	+372 6 350 231
Faks:	+372 6 352 476
E-post:	info@imco.ee
Audiitor:	Ernst & Young Baltic AS

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Lisa 1 Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Maksud	13
Lisa 4 Varud	13
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Osakapital	16
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 13 Muud võlad	17
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega	17
Audiitori järeldusotsus	18
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	19
Majandusaasta aruande allkirjad	20

Tegevusaruanne

M-Capital Kinnisvara OÜ on Soome elektri- ja majapidamistarbeid tootva perekontserni EM Group OY Eesti tütarfirma. Tegevusalaks on „enda mitteeluruumide rendileandmine” (EMTAK 70203). Selleks otstarbeks on ehitatud tehase- ja büroohoone Lasnamäe tööstuspargis aadressil Taevakivi 3/5.

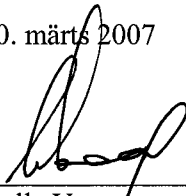
2006. aastal viidi lõpule 2005. a. alustatud tehase- ja büroohoone ehitus. Ehitis valmis septembris 2006. Lõplikuks ehitismaksumuseks kujunes 58 miljonit EEK. Kogu kinnistut rendib alates 01.05.2006 samuti EM Group kontserni kuuluv Imco AS, kes tegeleb plastmassi survevalu ja värvimisega.

M-Capital Kinnisvara OÜ 2006. majandusaasta müügikäive oli 4 628 640 EEK (2005 aastal 4 000 EEK). 2006. kasum oli 1 114 057 EEK (2005 aastal -642 571 EEK).

2006. majandusaastal M-Capital Kinnisvara OÜ töötajaid ei olnud. M-Capital Kinnisvara OÜ juhatus on viieliikmeline. Juhatusel liikmetele 2006 majandusaastal töötasu ei makstud.

2007. aastaks investeeringuid planeeritud ei ole.

30. märts 2007



Kalle Voog
Juhatusel liige

Raamatupidamise aastaaruanne

01.01.2006 - 31.12.2006

Juhatuse deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 17 toodud M-Capital Kinnisvara OÜ 2006.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt M-Capital Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- M-Capital Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

30. märts 2006



Olli Pekka Paananen
Juhatuse liige



Jyrki Niilo Kanto
Juhatuse liige



Üllas Täht
Juhatuse liige

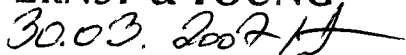


Ethel Aav
Juhatuse liige



Kalle Voog
Juhatuse liige

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
30.03.2007 

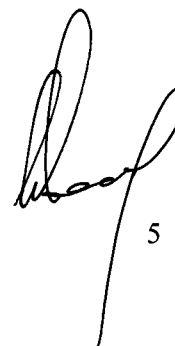
Bilanss

AKTIVA	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
Raha	2	294 659	5 947 911
Nõuded ostjate vastu		198 500	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	0	2 864 120
Muud lühiajalised nõuded		3 605	81 525
Varud	4	2 332 293	2 272 818
Käibevara kokku		2 829 057	11 166 374
Kinnisvarainvesteeringud	5	63 802 217	0
Materiaalne põhivara	6	0	38 454 134
Immateriaalne põhivara	7	10 937	14 687
Põhivara kokku		63 813 154	38 468 821
AKTIVA KOKKU		66 642 211	49 635 195
PASSIVA			
Laenukohustused	8	4 941 040	2 470 520
Võlad tarnijatele		477 951	13 752 798
Maksuvõlad	3	145 845	0
Muud võlad	13	1 062 974	1 322 823
Lühiajalised kohustused kokku		6 627 810	17 546 141
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	8	39 528 240	20 217 050
Muud pikaajalised võlad	8	19 218 832	12 718 832
Pikaajalised kohustused kokku		58 747 072	32 935 882
Kohustused kokku		65 374 882	50 482 023
Osakapital		40 100	40 000
Ülekurss		1 000 000	0
Eelmiste perioodide kahjum		-886 828	-244 257
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 114 057	-642 571
Omakapital kokku	9	1 267 329	-846 828
PASSIVA KOKKU		66 642 211	49 635 195

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

30.03.2007

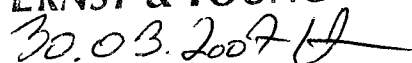


Kasumiaruanne

	Lisa	2006	2005
Müügitulu	10	4 628 640	4 000
Mitmesugused tegevuskulud	11	-97 421	-213 011
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5;6;7	-1 275 577	-313
Ärikasum (kahjum)		3 255 642	-209 324
Finantstulud ja -kulud	12	-2 141 585	-433 247
Aruandeaasta kahjum		1 114 057	-642 571

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

30.03.2007 



Rahavoogude aruanne

	Lisa	2006	2005
Ärikasum (kahjum)		3 255 642	-209 324
Korrigeerimised:			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringu kulum	5;6;7	1 275 577	313
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		2 684 065	-2 932 388
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-12 388 751	14 849 818
Saadud intressid	12	25 380	0
Makstud intressid	12	-2 153 020	-307 900
Kahjum valuutakursi muutustest	12	-13 945	0
Kokku rahavood äritegevusest		-7 315 052	11 400 519
 Materiaalse põhivara soetus	6	-26 619 910	-33 701 952
Ettemaks materiaalse põhivara soetamiseks		0	4 500 000
Immateriaalse põhivara soetus	7	0	-15 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-26 619 910	-29 216 952
 Saadud laenud	8;14	30 752 230	28 508 735
Laenude tagasimaksmine	8	-2 470 520	-5 470 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		28 281 710	23 038 735
 Rahavood kokku		-5 653 252	5 222 302
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		5 947 911	725 609
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-5 653 252	5 222 302
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		294 659	5 947 911

For identification purposes only



ERNST & YOUNG

30.03.2007

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Ülekurss	Kasum/Kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2004	40 000	0	-244 257	-204 257
Aruandeaasta kahjum	0	0	-642 571	-642 571
Saldo 31.12.2005	40 000	0	-886 828	-846 828
Aruandeaasta kasum	0	0	1 114 057	1 114 057
Osakapitali suurendamine	100		0	100
Ülekurss	0	1 000 000	0	1 000 000
Saldo 31.12.2006	40 100	1 000 000	227 229	1 267 329

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on avalikustatud lisas 9

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

30.03.2007



Lisa 1 Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid

M-Capital Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulationidega nõutud perioodi jooksul.

Nõue ostja vastu hinnatakse ebatõenäoliseks juhul kui tasumise tähtajast on möödunud üle 90 päeva või ilmnevad muud asjaolud, mis annavad alust nõude mittelaekumisega arvestamiseks.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest väljaminekutest, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Bilansipäeval hinnatakse varude väärtust ning võrreldakse seda eeldatava neto realiseerimismaksumusega. Juhul kui neto realiseerimismaksumus jääb alla varude bilansilise maksumuse, hinnatakse varud alla nende eeldatava neto realiseerimismaksumuseni. Allahindluse kulu kajastatakse kasumiaruande real „kaubad, toore materjal ja teenused”.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
30.03.2007

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse nn soetusmaksumuse meetodist – st kinnisvarainvesteeringut kajastatakse analoogiliselt materiaalsele põhivarale, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 10 000 krooni. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt:

Hooned ja rajatised 30 aastat

Maad ei amortiseerita.

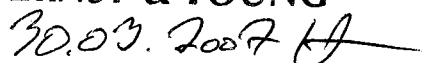
Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

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

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

30.03.2007 

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalsete varade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määramata kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit. Amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

Patendid, litsentsid kaubamärgid

4 aastat.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Ettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

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

Ettevõtte tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2006. a väljamakstud dividendide osas oli

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

30.03.2007



maksumääraks 23/77 ning alates 1. jaanuarist 2007. a on maksumääraks 22/78 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80-ni peale 1. jaanuari 2009. a väljamakstud dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

30.03.2007 



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 2 Raha

	31.12.2006	31.12.2005
Pangakontod	294 659	5 947 911
Kokku	294 659	5 947 911

Lisa 3 Maksud

Maks	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Kohustus	Ettemaks	Kohustus
Käibemaks	0	145 845	2 864 120	0
KOKKU	0	145 845	2 864 120	0

Lisa 4 Varud

	31.12.2006	31.12.2005
Müügi eesmärgil soetatud maa	2 332 293	2 272 818
Kokku	2 332 293	2 272 818

2005. a. soetati investeerimise eesmärgil 2 150 000 EEK eest 1,9 ha maad Keila vallas Kloogaranna külas. 2006. majandusaastal lisandus 59 475 EEK (2005 aastal 122 818 EEK) suurusel summas eelnimetatud investeerimisobjekti arendamisega seotud kulusid.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	31.12.2006	31.12.2005
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus perioodi alguses	0	0
Ümberklassifitseerimised lõpetamata ehitistest ¹	65 074 044	0
Arvestatud kulum aruandeperioodil	-1 271 827	0
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus perioodi lõpus	63 802 217	0

2006. a klassifitseeris ettevõtte lõpetamata ehitise ümber kinnisvarainvesteeringuks ja alustas selle amortiseerimist määraga 3,33% aastas. Ehitisena kajastatakse M-Capital Kinnisvara OÜ-le kuuluvat tootmis- ja administratiivhoonet aadressil Taevakivi 3/5. Antud kinnistu koosseisu kuuluva maa maksumuseks on 7 025 000 EEK. Alates 01.05.2006 on hoonetekompleks välja üüritud EM Group OY teisele Eesti tütarfirmale Imco AS-le. Alates 01.05.06 toimub ka hoone amortisatsiooni arvestus. Hoone valmis lõplikult septembris 2006.

Kinnisvarainvesteeringult teenitud tulude ja kulude osas vt lisa 10 ja lisa 11.

Kinnisvarainvesteeringuid on panditud ettevõtte laenukohustuste tagatisena, vt lisa 8.

For identification purposes only



ERNST & YOUNG

30.03.2007

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Ettemaks Maa põhivara eest	Kokku
Soetusmaksumus			
31.12.2004	0	7 025 000	4 500 000
Soetamine	31 429 134	0	0
Ümberklassifitseerimine	7 025 000	-7 025 000	0
Ettemaksu tagastamine	0	0	-4 500 000
Soetusmaksumus			
31.12.2005	38 454 134	0	0
Soetamine	26 619 910	0	0
Ümberklassifitseerimine			
kinnisvarainvesteeringuks	-65 074 044	7 025 000	0
Soetusmaksumus			
31.12.2006	0	0	0
Jääkmaksumus			
31.12.2004	0	0	4 500 000
Jääkmaksumus			
31.12.2005	38 454 134	0	0
Jääkmaksumus			
31.12.2006	0	0	0

Ehitisena kajastatakse M-Capital Kinnisvara OÜ-le kuuluvat tootmis- ja administratiivhoonet aadressil Taevakivi 3/5. 2006. a klassifitseeris ettevõtte lõpetamata ehitise ümber kinnisvarainvesteeringuks (vt lisa 5).

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	0	0
Soetamine	15 000	15 000
Soetusmaksumus 31.12.2005	15 000	15 000
Soetamine	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2006	15 000	15 000
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	0	0
Arvestatud kulum	-313	-313
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-313	-313
Arvestatud kulum	-3 750	-3 750
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-4 063	-4 063
Jääkmaksumus 31.12.2004	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2005	14 687	14 687
Jääkmaksumus 31.12.2006	10 937	10 937

Muu immateriaalne põhivara on soetatud tarkvaralitsents.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

30.03.2007



Lisa 8 Laenukohustused

31.12.2005	Kohustuse jääk	Makse- tähtajaga kuni 1 a.	Makse- tähtajaga üle 1 a.	Makse- tähtaeg	Intressi- määr	2005 arvest. Intress	Alus- valuuta
Laen Nordea pangast	22 687 570	2 470 520	20 217 050	2015	Euribor+ 0,55%	81 788	EUR
Muud laenud	3 146 985	0	3 146 985	2008	3%	42 591	EEK
Muud laenud	9 571 847	0	9 571 847	2009	3%	276 955	EEK
Kokku	35 406 402	2 470 520	32 935 882				
31.12.2006	Kohustuse jääk	Makse- tähtajaga kuni 1 a.	Makse- tähtajaga üle 1 a.	Makse- tähtaeg	Intressi- määr	2006 arvest. intress	Alus- valuuta
Laen Nordea pangast	44 469 280	4 941 040	39 528 240	2015	Euribor+ 0,55%	1 540 395	EUR
Muud laenud	9 646 985	0	9 646 985	2008	Euribor+ marginal	270 779	EEK
Muud laenud	9 571 847	0	9 571 847	2009	Euribor+ marginal	334 172	EEK
Kontsernikonto arvelduskrediit	0	0	0		Euribor+ marginal	7 674	EEK
Kokku	63 688 112	4 941 040	58 747 072			2 153 020	

Nordea pangaga on sõlmitud laenuleping 3 000 000 EUR (46 939 800 EEK) peale. Aruandeperioodil maksti laenu tagasi summas 157 895 EUR (2 470 520 EEK). Laenu tagatiseks on panditud kinnistu Tallinnas, Taevaskivi 3/5. Hüpoteegi suuruseks lepingu kohaselt on 61 miljonit krooni.

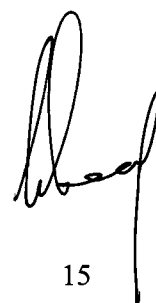
Muud laenud on ettevõtte osanikult saadud laen kogusummas 19 218 832 EEK (12 718 832 EEK 2005), mis makstakse tagasi ühes summas hiljemalt lepingu lõppemise tähtpäeval. Kokku on emafirma laenudelt arvestatud intressi summas 604 951 EEK (342 024 EEK 2005). Intressimäär on ujuv ja fikseeritakse 6 kuuks. 31.12.06 seisuga oli see 9 646 985 EEK laenul 4,242% ja 9 571 547 EEK laenul 4,189%.

Kontsernikonto arvelduskrediit on võimalus minna Nordea panga arvelduskontoga miinusesse teiste kontserni ettevõtete vahendite arvelt. Arvelduskrediidi limiidiks on kontsernikonto summeeritud jääk, mille ulatuses on võimalik negatiivse kontojäägiga firmadel kasutada positiivse kontojäägiga firmade raha. Intressimäär kehtestatakse vastavalt turu tingimustele kontserni rahandusosakonna poolt ja tehakse teatavas üks kord kvartalis. 31.12.06 seisuga oli intressimäär 4,8%. Intressisumma arvatakse automaatselt arvelduskontolt maha arvestuskvartalile järgneva kuu 5. kuupäeval.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

30.03.2007 H



Lisa 9 Osakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Osade arv	1	1
Osa nimiväärtus	40 100	40 000

M-Capital Kinnisvara OÜ 100%-line osanik on Soome Vabariigi firma EM Group OY (registrinumbr Y-0854884-7). Põhikirja järgselt on M-Capital Kinnisvara OÜ miinimumosakapital 40 000 EEK ja maksimumosakapital 160 000 EEK. Osa iga 100 EEK annab osanike koosolekul ühe (1) hääle.

Kuna M-Capital Kinnisvara OÜ omakapital oli seisuga 31.12.05 negatiivne (-846 828), siis tegi ettevõtte ainuosanik 16.12.05 rahalise sissemakse summas 1 000 100 EEK, millest 1 000 000 EEK moodustas ülekurs ja 100 EEK osakapitali suurendamine. Kuna äriregistris jõustus kanne 20.02.2006, siis kajastuvad nimetatud tehingud 2006. aastal.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006. a moodustab 227 229 tuhat krooni. Võttes aluseks juhatuse ettepanek eraldada aruandeaasta kasumist 4 000 rooni kohustuslikuks reservkapitaliks, on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, 49 110 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 174 119 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2006. a.

Lisa 10 Müügitulu

Tegevusala	EMTAK kood	2006	2005
Müük Eestis			
Enda mitteeluruumide rendileandmine	702032	4 628 640	4 000
Kokku		4 628 640	4 000

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

	2006	2005
Elektrienergia	-4 630	-541
Maamaks	-24 389	-24 299
Hoonete haldamisega seotud kulud	-6 000	0
Juhtimisteenus	-21 123	-38 475
IT-kulud	0	-100
Juriidiline teenus	-35 408	-94 991
Pangateenused	-4 037	-4 304
Muud kulud	-1 834	-50 301
Kokku	- 97 421	-213 011

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

30.03.2007

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

	2006	2005
Saadud rahaturufondi intressid	7 059	0
Saadud intressid kontsernikonto positiivselt jäägilt	18 321	0
Finantstulud kokku	25 380	0
Intressikulu Nordea panga laenult	-1 540 395	-81 788
Intressikulu emafirma laenudelt	-604 951	-342 024
Intressikulu kontsernikonto negatiivselt jäägilt	-7 674	0
Kahjum valuutakursi muutustest	-13 945	-9 435
Finantskulud kokku	-2 166 965	-433 247
Finantstulud ja -kulud kokku	-2 141 585	-433 247

Lisa 13 Muud võlad

	31.12.2006	31.12.2005
Emafirma sissemakse (osakapitali suurendamine ja ülekurs) vt. Lisa 9	0	1 000 100
Nordea panga intressivõlg	407 614	81 788
Emafirma intressivõlg	655 216	209 501
Muud viitvõlad	144	31 434
Muud võlad kokku	1 062 974	1 322 823

Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

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

- ☐ Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- ☐ Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- ☐ Ettevõtte juhatuse liikmed ja nende lähisugulased ning eelpool nimetatud isikute poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Firma	Osapool kirjeldus	Tehingu liik	Suurenemine	Vähennemine	Saldo 31.12.2005
EM Group OY	Emafirma	Laenu saamine ja tasumine	5 821 165	-5 470 000	12 718 832
EM Group OY	Emafirma	Intressi arvestamine ja tasumine	342 024	-307 900	209 501
EM Group OY	Emafirma	Teenuse ost ja tasumine	38 475	-38 475	0
Firma	Osapool kirjeldus	Tehingu liik	Suurenemine	Vähennemine	Saldo 31.12.2006
EM Group OY	Emafirma	Laenu saamine ja tasumine	6 500 000	0	19 218 832
EM Group OY	Emafirma	Intressi arvestamine ja tasumine	612 625	-166 910	655 216
EM Group OY	Emafirma	Teenuse ost ja tasumine	21 123	-19 230	1 893

Juhatusel 2006. majandusaastal tasusid ei makstud.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
30.03.2007

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ M-Capital Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ M-Capital Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2006 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 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 raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

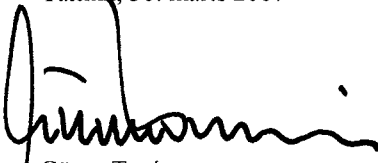
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne 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 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 kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

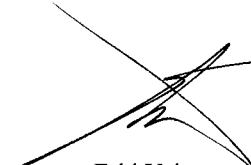
Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ M-Capital Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 30. märts 2007



Göran Tyréus
Ernst & Young Baltic AS



Erki Usin
Vannutatud audiitor

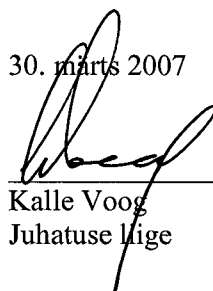
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

M-Capital Kinnisvara OÜ kasum 31.12.2006 seisuga on järgmine:

Aruandeaasta puhaskasum	1 114 057
Eelmiste perioodide kahjum	-886 828
Jaotamata kasum kokku	227 229

M-Capital Kinnisvara OÜ juhatus teeb ainuosanikule ettepaneku moodustada kohustuslik reservkapital 4 000 krooni, ülejäänud kasum jätta jaotamata.

30. märts 2007



Kalle Voog
Juhatuse liige

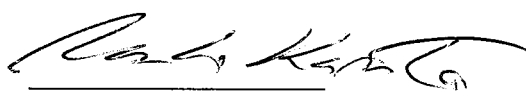
Majandusaasta aruande allkirjad

Käesolevaga kinnitame M-Capital Kinnisvara OÜ 2006. majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

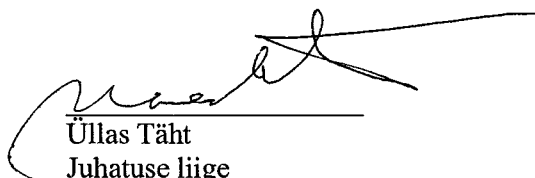
Majandusaasta aruanne kinnitati osanike üldkoosoleku poolt **10.05.2007.a.** ja allkirjastati juhatuse ja nõukogu liikmete poolt 30. märtsil 2007.



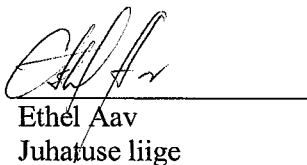
Olli Pekka Paananen
Juhatuses liige



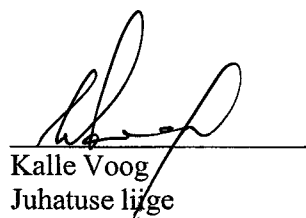
Jyrki Niilo Kanto
Juhatuses liige



Üllas Täht
Juhatuses liige



Ethel Aav
Juhatuses liige



Kalle Voog
Juhatuses liige

M-Capital Kinnisvara OÜ

(reg kood: 11051696, aadress Taevakivi 3/5, Tallinn 11415, Eesti)

Ainuosaniku otsused ja protokoll

Aeg: 10.05.2007.

Koht: Helsingi, Soome.

Osavõtjad: M-Capital Kinnisvara OÜ (Osaühing) ainuosanik **EM Group Oy** (registrikood: 0854884-7; aadress: Urho Kekkosen katu 7B, 00100 Helsingi, Soome), kellele kuulub üks (1) osa nimiväärtusega 40 100 Eesti krooni ja mis annab 401 häält ning mis moodustab 100 % osakapitalist ja häälest ning mille seadusjärgsete esindajatena tegutsevad Kai Aarno Erik Qvist ja Jyrki Niilo Kanto.

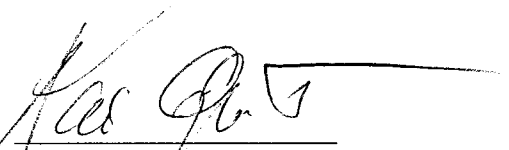
Ainuosaniku otsused:

Ainuosanik otsustas kinnitada Osaühingu majandusaasta aruande, mis on koostatud perioodi 01.01.2006 – 31.12.2006 kohta (Majandusaasta Aruanne) esitatud kujul.

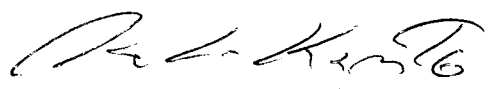
Majandusaasta Aruandest nähtuva 2006.a. majandusaasta kasumi suurus oli 1 114 057 Eesti krooni. Ainuosanik otsustas:

- a) kanda 4010 Eesti krooni Osaühingu kohustuslikku reservkapitali. Reservkapitali suurus on seejärel 4010 Eesti krooni.
- b) mitte jaotada kasumit ning kanda 1 110 047 Eesti krooni Osaühingu eelmiste perioodide jaotamata kasumi/kahjumi kontole. Seega on Osaühingu eelmiste perioodide jaotamata kasum 223 219 Eesti krooni.

Ainuosanik otsustas pikendada juhatuse liikme Üllas Täht volitusi kolme (3) aasta võrra.



Kai Aarno Erik Qvist
EM Group Oy seadusjärgne esindaja



Jyrki Niilo Kanto
EM Group Oy seadusjärgne esindaja