

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: KOBE Asset 2 OÜ

registrikood: 11226813

tänavatalu nimi, Veerenni 58a
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 11314

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6844 150

faks:

e-posti aadress: asset2@kobe.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Muud äritulud	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Muud ärikulud	14
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

2009. a. jätkati tavapärasest majandustegevust - äriühingule kuuluva 4 ha suuruse kinnistu asukohaga Tallinn Peterburi tee 67a, Asfaldi tn. 4 ja 4a haldamist. Kinnistutel asuvad hooned on 100%-liselt välja üüritud. Juulis 2009.a. vahetus kolmepoolse kokkuleppe tulemusena äri- ja tootmiskompleksi üürik Elcoteq Tallinn AS, uueks üürnikuks on rahvusvahelisse suurkontserni Ericsson kuuluva Ericsson Eesti AS.

Tulenevalt lühiajalistest majandusraskustest seoses võlakirjade refinantseerimiga, samas omades pidevat rahavoogu ja korralikku vara, esitas äriühingu juhatuse avalduse saneerimismenetluse alustamiseks eesmärgiga kõigi võlausaldajate nõuete rahuldamise saneerimiskavas sätestatud tingimustel. Harju Maakohus algatas 30.06.2009.a. määrusega äriühingu saneerimismenetluse, äriühingu saneerimiskava kinnitati kohtu poolt 13.11.2009.a.

2009. aastal äriühingul töötajaid ei olnud, samuti ei arvestatud ega makstud tasusid juhatuse liikmetele. Varade haldamiseks on sõlmitud projektijuhtimise leping Kobe Holding OÜ gruppi kuuluva management-ettevõttega, mis omab pikaajalisi kogemusi erinevate valdkondade projektide juhtimisel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerime oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitame, et:

- lehekülgedel 4 kuni 14 toodud KOBE Asset 2 OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- KOBE Asset 2 OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Veljo Kuusk

Juhatuse liige

Kaire Kopli

Juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 425 959	100	
Nõuded ja ettemaksed	23 250	60 108	2
Kokku käibevara	1 449 209	60 208	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	127 635 000	191 936 562	4
Kokku põhivara	127 635 000	191 936 562	
Kokku varad	129 084 209	191 996 770	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 771 870	42 001 776	5
Võlad ja ettemaksed	4 010 784	1 005 727	6
Kokku lühiajalised kohustused	14 782 654	43 007 503	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	109 774 013	148 949 267	5
Kokku pikaajalised kohustused	109 774 013	148 949 267	
Kokku kohustused	124 556 667	191 956 770	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 487 542	0	
Kokku omakapital	4 527 542	40 000	
Kokku kohustused ja omakapital	129 084 209	191 996 770	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	16 404 727	16 031 860	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-129 690	-183 253	
Brutokasum (-kahjum)	16 275 037	15 848 607	
Üldhalduskulud	-3 246 915	-2 790 124	
Muud äritulud	0	1 244 292	9
Muud ärikulud	-64 301 854	-298	11
Äriksaum (-kahjum)	-51 273 732	14 302 477	
Finantstulud ja -kulud	55 761 274	-14 302 477	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 487 542	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 487 542	0	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-51 273 732	14 302 477	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	64 301 562	-1 244 292	4
Kokku korrigeerimised	64 301 562	-1 244 292	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	36 858	12 610	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-128 365	-197 350	
Laekunud intressid	915	0	
Kokku rahavood äritegevusest	12 937 238	12 873 445	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 092 788	4 364 049	
Saadud laenude tagasimaksed	-12 834 210	-6 456 571	
Makstud intressid	-5 495 182	-11 766 798	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	31 293 200	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-274 775	-30 312 932	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 511 379	-12 879 052	
Kokku rahavood	1 425 859	-5 607	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	100	5 707	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 425 859	-5 607	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 425 959	100	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	0	40 000
31.12.2008	40 000	0	40 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	4 487 542	4 487 542
31.12.2009	40 000	4 487 542	4 527 542

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KOB Asset 2 OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt 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 aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vastavalt kinnitatud saneerimiskavale on 2009.aastaaruandes võlakohustusi diskonteeritud 73,5% ulatuses. Diskonteeritud summad on kajastatud kasumiaruandes finantstuluna. Hilisem diskonteeritud väärtuse tõus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Vt ka lisa 12.

Raha

Raha ekvivalendid on lühiajalised ülikviidsed investeeringud, mis on vabalt konverteeritavad teatud rahasummaks ja millega seotud väärtuse muutumise risk on ebaoluline, ning pangakontodel ja kassas olev sularaha.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

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 kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil, korrigeeritud soetusmaksumuses.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real "üldhalduskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

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 õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasel väärtusel kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimispõhimõtetest. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantskuluks / -tuluks ja rendikohustuse / -nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

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

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidele. 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 maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Müügitulu kajastatakse sellisel määral, kuivõrd on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest majanduslikku kasu ja kuivõrd müügitulu saab usaldusväärselt määrata. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Renditulu on kajastatud rendiperioodi tuluna lineaarselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Muud nõuded	0	5 653
Ettemaksed	23 250	54 455
Kokku Nõuded ja ettemaksed	23 250	60 108

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	223 755	197 303
Üksikisiku tulumaks	26 582	0
Sotsiaalmaks	67 724	0
Töötuskindlustusmaksed	5 470	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	323 531	197 303

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		190 692 270
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		1 244 292
31.12.2008		191 936 562
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-64 301 562
31.12.2009		127 635 000
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	16 404 727	16 031 860

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laenud seotud osapooltelt	5 271 289	5 271 289	0	0	13
Lühiajalised laenud kokku	5 271 289	5 271 289	0	0	
Pikaajalised laenud					
Investeeringislaen-1	103 279 157	5 500 581	97 778 576	0	
Laenud seotud osapooltelt	29 840	0	0	29 840	13
Pikaajalised laenud kokku	103 308 997	5 500 581	97 778 576	29 840	
Pikaajalised võlakirjad					
Võlakirjad-2	3 672 500	0	0	3 672 500	
Võlakirjad-3	8 292 698	0	0	8 292 698	
Pikaajalised võlakirjad kokku	11 965 198	0	0	11 965 198	
Laenukohustused kokku	120 545 484	10 771 870	97 778 576	11 995 038	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laenud seotud osapooltelt	4 669 339	4 669 339	0	0	13
Lühiajalised laenud kokku	4 669 339	4 669 339	0	0	
Lühiajalised võlakirjad					
Võlakirjad-3	31 293 200	31 293 200	0	0	
Lühiajalised võlakirjad kokku	31 293 200	31 293 200	0	0	
Pikaajalised laenud					
Investeeringislaen-1	109 735 133	6 039 237	103 695 896	0	
Pikaajalised laenud kokku	109 735 133	6 039 237	103 695 896	0	
Pikaajalised võlakirjad					
Võlakirjad-2	45 253 371	0	45 253 371	0	
Pikaajalised võlakirjad kokku	45 253 371	0	45 253 371	0	
Laenukohustused kokku	190 951 043	42 001 776	148 949 267	0	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Muud varad	Kokku
31.12.2009	191 936 562	191 936 562
31.12.2008	127 635 000	127 635 000

Investeeringislaen-1:

Intress: 6 kuu EURIBOR + 2,5%, alusvaluuta EURO, tähtaeg kuni 30.07.2014. Laenu tagatiseks on seotud hüpoteek äriühingule kuuluvatele kinnistutele.

Võlakiri 2 ja Võlakiri 3:

Vastavalt kinnitatud saneerimiskavale on algselt lühiajalisi võlakirju kajastatud 2009.aastaaruandes pikaajalisena ja diskonteeritud 73,5% ulatuses. Diskonteeritud summad on kajastatud kasumiaruandes finantstuluna. Hilisem diskonteeritud väärtuse tõus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Võlakirjad lunastatakse vabade vahendite olemasolul.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 924	47	
Maksuvõlad	323 531	197 303	3
Muud võlad	0	274 435	
Ostjate ettemaksed	20 000	20 000	
Intressivõlad	319 873	513 942	
Saneerimisnõustaja tasu	3 340 456	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 010 784	1 005 727	

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
40000		

Vastavalt põhikirjale on maksimaalne lubatud osakapital 160000 kr.

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	16 404 727	16 031 860
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	16 404 727	16 031 860
Kokku müügitulu	16 404 727	16 031 860
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Üüritulu	16 404 727	16 031 860
Kokku müügitulu	16 404 727	16 031 860

Lisa 9 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 244 292	4
Kokku muud äritulud	0	1 244 292	

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

KOB Asset 2 OÜ-l puudusid töötajad 2008. ja 2009.aastal. Juhatuse liikmed tasu ei saanud.

Lisa 11 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-64 301 562	0	4
Muud	-292	-298	
Kokku muud ärikulud	-64 301 854	-298	

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	915	0
Intressikulud	-5 301 113	-14 302 477
Intressikulu võlakirjadelt	-912 218	-6 277 012
Intressikulu laenudelt	-4 388 895	-8 025 465
Finantstulud võlakohustuste diskonteerimisest	64 676 703	0
Saneerimistasud	-3 615 231	0
Kokku finantstulud ja -kulud	55 761 274	-14 302 477

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	KOB Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	11 290	0	5 125 632
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	3 691 450	5 653	65 658

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	0	328 971	0	3 339 345
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	463 581	0	15 349

Lisaks on saadud emaettevõttelt laenu 2009.aastal summas 6394052 krooni ja teistelt seotud osapooltelt 698736 krooni. Tasutud on seotud osapooltele laenu 6378234 krooni.

Aruande digitaalallkirjad

KOBE Asset 2 OÜ (registrikood: 11226813) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KOPLI	Juhatuse liige	28.06.2010
VELJO KUUSK	Juhatuse liige	29.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

KOBE Asset 2 OÜ osanikele

Oleme auditeerinud KOBE Asset 2 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Välja arvatud osas, mida on kirjeldatud Märkusega arvamuse avaldamise aluse lõigus, viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega, mis nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi.

Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Ettevõtte eelmise perioodi raamatupidamise aastaaruande kohta esitatud audiitori arvamuses oli audiitor loobunud arvamuse avaldamisest kuna ei saanud piisavat informatsiooni ettevõtte rahaliste võimaluste kohta võlakirjade lunastamiseks summas 31,3 miljonit krooni ning kahtleb seetõttu tegevuse jätkuvuses. Sellest tulenevalt puudub meil võimalus avaldada arvamust aruandeperioodi algsaldode kohta ning nendest tuleneva mõju kohta aruandeperioodi kasumile ja rahavoogudele.

Ettevõtte osas on aruandeaastal algatatud saneerimismenetlus ning on kinnitatud saneerimiskava, mille kohaselt on diskonteeritud kohustusi bilansis vähendades neid sellega orienteeruvalt 65 miljonit krooni. Selle tehingu tulemusena tekkis ettevõtte samas summas finantstulu ja sellega on kaetud kinnisvarainvesteeringu allahindlusest tekkinud kahjum.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolude mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt KOBE Asset 2 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Aivar Kangust
Alliott Kangust OÜ, tegevusluba 56
Tallinn, 30. juuni 2010

Audiitorite digitaalallkirjad

KOBE Asset 2 OÜ (registrikood: 11226813) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KANGUST	Vandeaudiitor	30.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 487 542
Kokku	4 487 542

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16404727	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6844150
Faks	+372 6844151
E-posti aadress	asset2@kobe.ee
E-posti aadress	info@kobeinvest.com