

249833

RECEIVED  
28.06.2007

LK31



**OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn**  
**Konsolideeritud majandusaasta aruanne**  
**01. jaanuar-31. detsember 2006**

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| <b>Äriregistrikood</b> | 10708639                  |
| <b>Aadress</b>         | Ahtri 6A<br>10151 Tallinn |
| <b>Telefon</b>         | 6264 250                  |
| <b>Fax</b>             | 6264 260                  |
| <b>E-mail</b>          | bpe.tallinn@bpe.ee        |

**Sisukord**

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE.....                                                       | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....                                         | 5  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....                                         | 5  |
| BILANSS .....                                                             | 6  |
| KASUMIARUANNE .....                                                       | 7  |
| OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....                                        | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad.....                                   | 10 |
| Kasutatud arvestuspõhimõtted.....                                         | 10 |
| Lisa 1. Raha .....                                                        | 15 |
| Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed .....                                        | 15 |
| Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded.....                                     | 15 |
| Lisa 4. Varud .....                                                       | 15 |
| Lisa 5. Tütar- ja sidusettevõtete osad .....                              | 16 |
| Lisa 6. Kinnisvarainvesteering .....                                      | 17 |
| Lisa 7. Materiaalne ja immateriaalne põhivara.....                        | 18 |
| Lisa 8. Lühiajalised laenukohustused .....                                | 18 |
| Lisa 9. Võlad ja ettemaksed.....                                          | 19 |
| Lisa 10. Maksuvõlad.....                                                  | 19 |
| Lisa 11. Pikaajalised kohustused .....                                    | 19 |
| Lisa 12. Pangalaenude maksegraafikud.....                                 | 20 |
| Lisa 13. Laenude maksegraafikud .....                                     | 20 |
| Lisa 14. Kapitalirent .....                                               | 21 |
| Lisa 15. Kasutusrendile võetud vara.....                                  | 21 |
| Lisa 16. Müügitulu tegevusalade lõikes .....                              | 22 |
| Lisa 17. Kaubakulu.....                                                   | 22 |
| Lisa 18. Tegevuskulu.....                                                 | 22 |
| Lisa 19. Tööjõukulu.....                                                  | 22 |
| Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega.....                                 | 23 |
| Lisa 21. Emaettevõtte bilanss, kasumiaruanne, rahavood ja omakapital..... | 24 |
| JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2006. MAJANDUSAASTA ARUANDELE .....         | 28 |

- Lisatud dokumendid:
1. Audiitori järeldusotsus
  2. Kasumi jaotamise ettepanek
  3. Osanike nimekiri



**TEGEVUSARUANNE**

Kinnisvaraekspert tegutseb Eestis juba 1993. a aprillist firma Kinnisvaraekspert AS nime all. 2000. a toimus firma ümberstruktureerimine ning AS Kinnisvaraekspert kõrvale asutati OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn 30. augustil 2000. a.

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn on käesolevas aruandes emaettevõtja.

Kinnisvaraekspert Gruppi kuuluvad alljärgnevad ettevõtted:

| Osalus                            |      |                                  |
|-----------------------------------|------|----------------------------------|
| OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn      |      | Ahtri 6A, 10151 Tallinn          |
| OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu        | 100% | Kuninga 36, 80014 Pärnu          |
| OÜ Kinnisvaraekspert Tartu        | 60%  | Kalevi 9/3, 51010 Tartu          |
| OÜ Kinnisvaraekspert Viru         | 65%  | Lai tn. 14/48, 44308 Rakvere     |
| OÜ Kinnisvaraeksperti Haldus      | 100% | Rävala 5, 10143 Tallinn          |
| LCC BPE Baltijas Īpašumu Eksperti | 27%  | Elizabetes Iela 63, LV-1050 Rīga |

OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu soetas 2003. a 50 %-se osaluse OÜ-s Tramega, reg.nr.10187838, aadressiga Rüütli 29, 80011 Pärnu.

Põhitegevuseks on kinnisvara ja vallasvara hindamine, -vahendamine, -arendamine ja haldamine. Teostame turu-ja investeringuanalüüse, pakume konsultatsiooni, õigusabi ja asjaajamist (maade tagastamine, erastamine jne.), korraldame kinnisvaraalaseid kursusi ja seminare. Pärnu ja Viru kontorites teostame lisaks veel maamõõdu ja inventariseerimise töid ning Tallinna ja Pärnu büroodes pakume haldusteenust. Kirjastame kolme süstematiseeritud ja regulaarselt täiendatavat õigusaktide kogumikku "Keskfond", "Kinnisvara" ja "Maksud ja maksed". Traditsiooniliselt andsime välja brožüüri "Kinnisvaraturu ülevaade" kevad ja sügis 2005.

**Tulud**

Kinnisvaraeksperti müügitulu kasvas 33 % võrreldes 2005. aastaga. Müügitulu kasvu põhjuseks oli üldise majandusarengu tõus.

Aruandeaastal väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ei olnud ning neid ei ole planeeritud ka järgmiseks aastaks

**Personal ja juhtimine**

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn keskmine töötajate arv majandusaastal oli 33 töötajat. 2005. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 10 658 035 krooni.

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn kasutas teenuste pakkumisel lisaks töötajatele mitmete füüsilisest isikust ettevõtjate teenuseid.

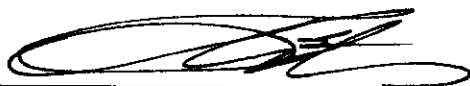
Emaettevõtte juhatus koosneb kolmest liikmest ja juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole. Emaettevõtte nõukogu koosneb neljast liikmest. Nõukogu liikmetele tasusid välja ei makstud, ei ole antud soodustusi ega antud garantiisid

**Finantssuhtarvud**

|                       |                                   | 2006 | 2005  |
|-----------------------|-----------------------------------|------|-------|
| Käibe puhasrentaablus | Puhaskasum/Netokäive*100          | 16%  | 21,3% |
| Soliidsuskordaja      | Omakapital/Varad                  | 0,4  | 0,4   |
| Maksevõime kordaja    | Käibevara/Lühiajalised kohustused | 1,6  | 1,7   |

**Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks**

Parandada teenuste müügitööd ja müügitulu suurendada.



## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

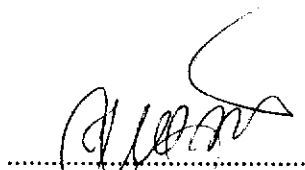
- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtja ja kontserni kuuluvate ettevõtete 31.12.2006 finantsseisundit ning perioodi 01.01.2006-31.12.2006 majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn ja kontserni kuuluvad ettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Tambet Tiits  
juhatuse esimees



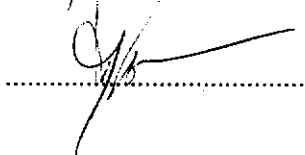
21. juuni 2007

Aivar Roosik  
juhatuse liige



21. juuni 2007

Peeter Prisk  
juhatuse liige



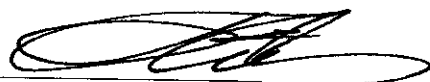
21. juuni 2007

**BILANSS**

(kroonides)

|                                       | 31.12.2006        | 31.12.2005        | Lisa nr. |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|----------|
| <b>VARAD</b>                          |                   |                   |          |
| <b>Käibevara</b>                      |                   |                   |          |
| Raha                                  | 5 168 503         | 5 061 834         | 1        |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 3 294 527         | 1 248 919         | 2        |
| Varud                                 | 13 733 478        | 6 282 751         | 4        |
| <b>Käibevara kokku</b>                | <b>22 196 508</b> | <b>12 593 504</b> |          |
| <b>Põhivara</b>                       |                   |                   |          |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud    | 0                 | 5 200             |          |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 7 380 000         | 7 380 000         | 6        |
| Materiaalne põhivara                  | 8 552 647         | 6 189 246         | 7        |
| Immateriaalne põhivara                | 17 976            | 21 303            |          |
| <b>Põhivara kokku</b>                 | <b>15 950 623</b> | <b>13 595 749</b> |          |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    | <b>38 147 131</b> | <b>26 189 253</b> |          |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |                   |                   |          |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |                   |                   |          |
| Laenukohustused                       | 9 442 507         | 3 765 786         | 8        |
| Võlad ja ettemaksed                   | 4 770 623         | 3 788 194         | 9        |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  | <b>14 213 130</b> | <b>7 553 980</b>  |          |
| <b>Pikaajalised laenukohustused</b>   | <b>8 784 998</b>  | <b>8 162 980</b>  | 11       |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>               | <b>22 998 128</b> | <b>15 716 960</b> |          |
| <b>OMAKAPITAL</b>                     |                   |                   |          |
| Vähemusosalus                         | 3 352 914         | 2 915 362         |          |
| Osakapital                            | 660 000           | 660 000           |          |
| Ülekurss                              | 641 000           | 641 000           |          |
| Kohustuslik reservkapital             | 66 000            | 66 000            |          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   | 5 589 490         | 2 901 940         |          |
| Aruandeaasta kasum                    | 4 839 599         | 3 287 991         |          |
| <b>Omakapital kokku</b>               | <b>15 149 003</b> | <b>10 472 293</b> |          |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> | <b>38 147 131</b> | <b>26 189 253</b> |          |

Juhatuse liige



 Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 initialled for identification purposes only  
 Kuupäev/date ..... 21.06.07 .....  
 Allkiri/signature .....  .....  
 BDO Eesti AS

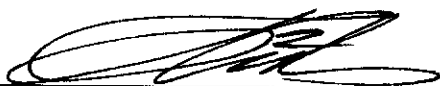
**KASUMIARUANNE**

(Skeem 1)

(kroonides)

|                                                   | 31.12.2006           | 31.12.2005           | Lisa nr |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------|
| <b>Äritulud</b>                                   |                      |                      |         |
| Müügitulu                                         | 31 611 995           | 23 659 124           | 16      |
| Muud äritulud                                     | 319 271              | 138 290              |         |
| <b>Äritulud kokku</b>                             | <b>31 931 266</b>    | <b>23 797 414</b>    |         |
| <b>Ärikulud</b>                                   |                      |                      |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused               | 9 153 668            | 5 706 461            | 17      |
| Muud tegevuskulud                                 | 5 704 696            | 4 820 895            | 18      |
| Tööjõu kulud                                      | 10 658 035           | 7 463 510            | 19      |
| Materiaalse põhivara kulum                        | 422 694              | 379 177              | 7       |
| Muud ärikulud                                     | 228 068              | 280 270              |         |
| <b>Ärikulud kokku</b>                             | <b>26 167 161</b>    | <b>18 650 313</b>    |         |
| <b>Ärikasum</b>                                   | <b>5 764 105</b>     | <b>5 147 101</b>     |         |
| <br><b>Finantstulud ja -kulud</b>                 | <br><b>-207 336</b>  | <br><b>-62 415</b>   |         |
| <br><b>Kasum enne maksustamist</b>                | <br><b>5 556 769</b> | <br><b>5 084 686</b> |         |
| Tulumaks                                          | 195 773              | 38 152               |         |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                    | <b>5 360 996</b>     | <b>5 046 534</b>     |         |
| sh emaettevõtja omanike osa aruandeaasta kasumist | 4 839 599            | 3 287 991            |         |
| vähemusosanike osa aruandeaasta kasumist          | 521 397              | 1 758 543            |         |

Juhatuses liige

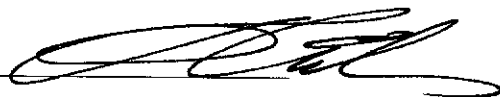


Allkirjastatud identitiseerimiseks:  
initialled for identification purposes of:  
Ampäev/date ..... 21.06.07 .....  
Allkirj/signature .....  
BDO Eesti AS

**RAHAVOOGUDE ARUANNE**

(kroonides)

|                                                   | <b>31.12. 2006</b> | <b>31.12.2005</b> |
|---------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                     |                    |                   |
| Ärikasum                                          | 5 764 105          | 5 147 101         |
| Korrigeerimised                                   |                    |                   |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                 | 422 694            | 379 177           |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                   | -63 559            | -57 659           |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest | -30 000            | 59 002            |
| Äritegevusega seotud nõuete muutus                | -2 184 482         | -81 916           |
| Varude muutus                                     | -7 450 727         | -3 532 149        |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus            | 974 978            | 1 197 714         |
| Makstud intressid                                 | -278 349           | -411 627          |
| Makstud ettevõtte tulumaks                        | -173 886           | -38 152           |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>               | <b>-3 019 226</b>  | <b>2 661 491</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>           |                    |                   |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus      | -2 779 791         | -4 274 395        |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük        | 63 559             | 98 305            |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                  | -605 000           | 0                 |
| Kinnisvarainvesteeringute müük                    | 635 000            | 0                 |
| Soetatud osalused tütarettevõtetes                | -45 001            | 0                 |
| Antud laenud                                      | 0                  | -273 450          |
| Antud laenude tagasimaksed                        | 32 303             | 205 511           |
| Saadud intressid                                  | 61 116             | 125 711           |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>     | <b>-2 637 814</b>  | <b>-4 118 318</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>          |                    |                   |
| Saadud laenud                                     | 9 445 168          | 7 390 986         |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                | -54 652            | -78 614           |
| Saadud laenude tagasimaksed                       | -3 037 197         | -3 966 858        |
| Makstud dividendid                                | -589 610           | -120 815          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>    | <b>5 763 709</b>   | <b>3 224 699</b>  |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                             | <b>106 669</b>     | <b>1 767 872</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b> | <b>5 061 834</b>   | <b>3 293 962</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>          | <b>106 669</b>     | <b>1 767 872</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodide lõpus</b> | <b>5 168 503</b>   | <b>5 061 834</b>  |



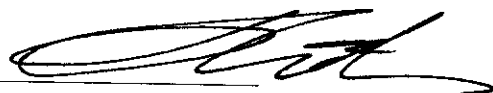
**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

(kroonides)

|                                        | Osa-<br>kapital | Ülekurss       | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum | Aruande-<br>aasta<br>kasum | Vähemus-<br>osalus | Kokku koos<br>vähemus-<br>osalusega |
|----------------------------------------|-----------------|----------------|------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| <b>Saldo 31.12.2004</b>                | <b>660 000</b>  | <b>641 000</b> | <b>4 580</b>                 | <b>1 250 909</b>   | <b>1 822 940</b>           | <b>1 167 147</b>   | <b>5 546 576</b>                    |
| Eelmiste perioodide<br>jaotamata kasum | 0               | 0              | 61 420                       | 1 761 520          | -1 822 940                 | 0                  | 0                                   |
| Makstud dividendid                     | 0               | 0              | 0                            | -110 489           | 0                          | -10 326            | -120 815                            |
| Aruandeaasta kasum                     | 0               | 0              | 0                            | 0                  | 3 287 991                  | 1 758 541          | 5 046 532                           |
| <b>Saldo 31.12.2005</b>                | <b>660 000</b>  | <b>641 000</b> | <b>66 000</b>                | <b>2 901 940</b>   | <b>3 287 991</b>           | <b>2 915 362</b>   | <b>10 472 293</b>                   |
| Eelmiste perioodide<br>jaotamata kasum | 0               | 0              | 0                            | 3 287 991          | -3 287 991                 | 0                  | 0                                   |
| Osaluse muutus                         | 0               | 0              | 0                            | 0                  | 0                          | -53 045            | -53 045                             |
| Makstud dividendid                     | 0               | 0              | 0                            | -600 441           | 0                          | -30 800            | -631 241                            |
| Aruandeaasta kasum                     | 0               | 0              | 0                            | 0                  | 4 839 599                  | 521 397            | 5 360 996                           |
| <b>Saldo 31.12.2006</b>                | <b>660 000</b>  | <b>641 000</b> | <b>66 000</b>                | <b>5 589 490</b>   | <b>4 839 599</b>           | <b>3 352 914</b>   | <b>15 149 003</b>                   |

Osakapital on 660 000 krooni ja jaguneb 9 osaks.

Ettevõtte kogu vaba kasumi väljamaksmise korral kaasneks tulumaksukulu 2005. aastal (tulumaksumäär 23/77) 1 848 940 krooni ja 2006. aastal (tulumaksumäär 22/78) 2 941 538 krooni.



**Raamatupidamise aastaaruande lisad****Kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaruande koostamisel muudetud, välja arvatud need valdkonnad, mis on muutunud seoses muudatustega raamatupidamise seaduses või Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

**Konsolideerimise põhimõtted**

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

2006. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kinnisvaraekspert Tallinn OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ, Kinnisvaraekspert Tartu OÜ, Kinnisvaraekspert Viru OÜ, Kinnisvaraeksperti Haldus OÜ ja Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ tütarettevõtte Tramega OÜ finantsnäitajad.

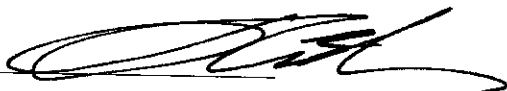
Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringuid tütarettevõttesse soetusmaksumuses.

**Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, rahaturufondi osakuid ja lühiajalisi deposiite.

**Nõuded ostjate vastu**

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi



maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses „muudesse tegevuskuludesse”.

### **Muud nõuded**

Kõiki muid nõudeid (laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### **Pikaajalised finantsinvesteeringud**

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

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

Investeeringud sidusettevõttesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

### **Materiaalne põhivara**

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

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

| Materiaalse põhivara grupp                             | Amortisatsiooni norm | Kasulik eluiga |
|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| Sõidukid ja seadmed                                    | 10-20%               | 5 aastat       |
| Muu inventar, arvutustehnika, tööriistad ja sisseseade | 20-40 %              | 2,5 aastat     |
| Ehitised                                               | 2-5 %                | 50 aastat      |

**Immateriaalne põhivara**

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ning kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Amortiseeritavat immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt. Amortiseeritava immateriaalse põhivara amortiseerimisel lähtutakse eeldusest, et selle lõppväärtus on null. Määramata kasuliku eluega immateriaalseid põhivarasid (firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test.

| Immateriaalse põhivara grupp | Amortisatsioonimäär |
|------------------------------|---------------------|
| Muu immateriaalne põhivara   | 10 %                |

**Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine**

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2006 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

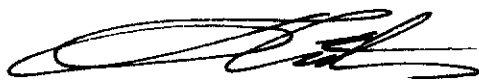
**Tulude arvestus**

Tulu kauba ja teenuse müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

**Puhkusetasude reserv**

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kuluna kasumiaruandes ja bilansis on võetud kirjele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees (sh sotsiaalmaks ja töötuskindlustus 0,3%).

Juhatuse liige



Alkikirjastatud identifitseerimiseks  
initialled for identification purposes only  
Kuupäev/date ..... 21.06.07 .....  
Alikiri/signature .....  
BDO Eesti AS

**Rahavoogude aruanne**

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil.

**Seotud osapooled**

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

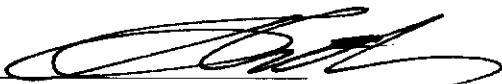
**Dividendide tulumaks**

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat äriühingu tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta kuulub aruandes avalikustamisele.

Juhatuse liige



Alikirjastatud identitseerimiseks  
initialled for identification purposes on:  
kuupäev/date ..... 21.06.07 .....  
Allkiri/signature .....  
BDO Eesti AS

**Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekti, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuseks. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumus meetodil.

**Kapitali- ka kasutusrent**

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel rendid vara kajastatakse rentniku bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksете miinimumsumma nüüdisväärtuses juhul, kui see on madalam. Makstavad rendimaksed jagatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Intressikulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kapitalirendi tingimustel renditud vara amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood või vara eeldatav kasulik tööiga olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

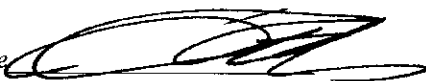
**Bilansipäevajärgsed sündmused**

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.



**Lisa 1. Raha**

(kroonides)

|                      | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|----------------------|------------|------------|
| Raha kassas          | 329 024    | 274 341    |
| Raha arveldusarvel   | 4 067 523  | 2 739 177  |
| Kasvuhoius           | 8          | 151 563    |
| Rahaturufondi osakud | 771 948    | 1 896 753  |
|                      | 5 168 503  | 5 061 834  |

**Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed**

(kroonides)

|                                   | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 1 994 455  | 879 270    |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 3) | 1 259 645  | 333 701    |
| Ettemaksed teenuste eest          | 40 427     | 35 948     |
|                                   | 3 294 527  | 1 248 919  |

**Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded**

(kroonides)

|                               | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Antud laenud                  | 26 325     | 58 823     |
| Haldusobjektile antud krediit | 0          | 10 000     |
| Maksude ettemaksed (lisa 10)  | 1 230 424  | 261 624    |
| Muud nõuded                   | 2 896      | 3 254      |
|                               | 1 259 645  | 333 701    |

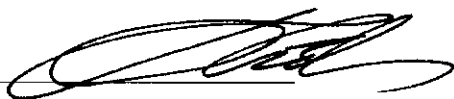
**Lisa 4. Varud**

(kroonides)

|                             | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Ostetud maa                 | 4 019 090  | 2 821 065  |
| Teostatud ettevalmistustööd | 746 277    | 850 830    |
| Arvestatud intress          | 464 925    | 235 356    |
| Hoonestatava maa maamaks    | 10 734     | 8 223      |
| Ehitustööd                  | 8 492 452  | 2 364 422  |
| Materjal                    | 0          | 2 855      |
|                             | 13 733 478 | 6 282 751  |

Varud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses. Varusid ei ole üles ega alla hinnatud.

Juhatuse liige



Kontrollitud identifitseerimiseks  
 etal for identification purposes only  
 Kuupäev/date ..... 21.06.07  
 Kirj/signature .....  
 BDO Eesti AS

**Lisa 5. Tütar- ja sidusettevõtete osad**  
(kroonides)**Tütarettevõtete osad**

|                                        | OÜ<br>Kinnisvara<br>-ekspert<br>Pärnu | OÜ<br>Kinnisvara<br>-ekspert<br>Tartu | OÜ<br>Kinnisvara-<br>ekspert Viru | OÜ<br>Kinnisvara<br>-eksperti<br>Haldus | Kokku            |
|----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|------------------|
| Osaluse % 31.12.2005                   | 100%                                  | 60%                                   | 50%                               | 50%                                     |                  |
| Omandatus osaluse %                    | 0                                     | 0                                     | 15%                               | 50 %                                    |                  |
| Osaluse % 31.12.2006                   | 100%                                  | 60%                                   | 65%                               | 100%                                    |                  |
| Soetusmaksumus 2005. aasta lõpus       | 400 000                               | 195 000                               | 50 000                            | 70 000                                  | <b>715 000</b>   |
| Omandatud osa soetusmaksumus           | 0                                     | 0                                     | 45 000                            | 1                                       | <b>45 001</b>    |
| Soetusmaksumus 2006 aasta lõpus        | 400 000                               | 195 000                               | 95 000                            | 70 001                                  | <b>760 001</b>   |
| Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2005 | 5 170 817                             | 656 255                               | 90 081                            | 26 021                                  | <b>5 943 174</b> |
| Firmaväärtus                           | 0                                     | 0                                     | 17 976                            | -45 587                                 | <b>-27 611</b>   |
| Aruande osaluse kasum                  | 1 531 314                             | 617 046                               | -685                              | 31 660                                  | <b>2 179 335</b> |
| Maksutud dividendid                    | -192 500                              | -46 200                               | 0                                 | 0                                       | <b>-238 700</b>  |
| Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2006 | 6 509 631                             | 1 227 101                             | 107 372                           | 12 094                                  | <b>7 856 198</b> |

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn tütarettevõtete osad ei ole vabalt kaubeldavad, mistõttu neil puudub turuhind.

**Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ 50% osalus OÜ Tramega**

|                                               | OÜ Tramega |
|-----------------------------------------------|------------|
| Osaluse % 31.12.2005.                         | 50 %       |
| Osaluse % 31.12.2006.                         | 50 %       |
| Soetusmaksumus 2005. aasta lõpus              | 20 000     |
| Soetusmaksumus 2006. aasta lõpus              | 20 000     |
| Osaluse bilansiline väärtus 2005. aasta lõpus | 2 361 758  |
| Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum            | 110 402    |
| Osaluse bilansiline väärtus 2006. aasta lõpus | 2 472 160  |

## Sidusettevõtete osad

LCC BPE Baltijas Īpašumu Eksperti  
(Läti)

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| <b>Osaluse % 31.12.2005</b>                   | <b>27%</b> |
| <b>Osaluse % 31.12.2006</b>                   | <b>27%</b> |
| Kapitaliosaluse kahjum                        | -435 027   |
| <b>Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2005</b> | <b>0</b>   |
| <b>Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2006</b> | <b>0</b>   |

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn sidusettevõtte aktsiad ei ole vabalt kaubeldavad, mistõttu neil puudub turuhind.

LCC BPE Baltijas Īpašumu Eksperti (Läti) likvideerimisotsus on vastu võetud enne 2006. majandusaasta aruande kinnitamist.

Lisa 6. Kinnisvarainvesteering  
(kroonides)

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>Jääkmaksumuse saldo 31.12.2005</b> | <b>7 380 000</b> |
| <b>Jääkmaksumuse saldo 31.12.2006</b> | <b>7 380 000</b> |
| Tehingud kinnisvarainvesteeringuga    | 0                |
| <b>Jääkmaksumuse saldo 31.12.2005</b> | <b>7 380 000</b> |
| <b>Jääkmaksumuse saldo 31.12.2006</b> | <b>7 380 000</b> |

Kinnisvarainvesteering koosneb kahest maatükist Tallinnas ja Pärnus. Tallinna maatükk väärtuses 7 200 000 krooni müüdi 2007. aastal.



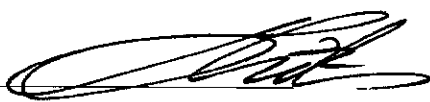
**Lisa 7. Materiaalne ja immateriaalne põhivara**  
(kroonides)

|                                | Ehitised         | Masinad,<br>seadmed<br>ja muu põhivara | Lõpetamata<br>ehitised ja<br>ettemaksed | KOKKU             |
|--------------------------------|------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| <b>Soetusmaksumus</b>          | <b>5 615 248</b> | <b>1 585 132</b>                       | <b>0</b>                                | <b>7 200 380</b>  |
| <b>31.12.2005</b>              |                  |                                        |                                         |                   |
| Soetused                       | 0                | 619 791                                | 2 160 000                               | 2 779 791         |
| Müük ja mahakandmine           | 0                | -464 834                               | 0                                       | -464 834          |
| <b>Soetusmaksumus</b>          | <b>5 615 248</b> | <b>1 740 089</b>                       | <b>2 160 000</b>                        | <b>9 515 337</b>  |
| <b>31.12.2006</b>              |                  |                                        |                                         |                   |
| <b>Akumuleeritud kulum</b>     | <b>-104 115</b>  | <b>-907 019</b>                        | <b>0</b>                                | <b>-1 011 134</b> |
| <b>31.12.2005</b>              |                  |                                        |                                         |                   |
| Aruandeperioodil               | -107 621         | -307 865                               | 0                                       | -415 486          |
| amortisatsioonikulu            |                  |                                        |                                         |                   |
| Aruandeperioodil maha          | 0                | 463 930                                | 0                                       | 463 930           |
| kantud amortisatsioonikulu     |                  |                                        |                                         |                   |
| <b>Akumuleeritud kulum</b>     | <b>-211 736</b>  | <b>-750 954</b>                        | <b>0</b>                                | <b>-962 690</b>   |
| <b>31.12.2006</b>              |                  |                                        |                                         |                   |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2005</b> | <b>5 511 133</b> | <b>678 113</b>                         | <b>0</b>                                | <b>6 189 246</b>  |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2006</b> | <b>5 403 512</b> | <b>989 135</b>                         | <b>2 160 000</b>                        | <b>8 552 647</b>  |

**Lisa 8. Lühiajalised laenukohustused**  
(kroonides)

|                                                          | 31.12.2006       | 31.12.2005      |
|----------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Lühiajalised laenud (lisa 13)                            | 8 806 386        | 3 344 580       |
| Kapitalirendi tagasimaksed järgmisel perioodil (lisa 14) | 163 526          | 60 304          |
| Pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil (lisa 12)  | 472 595          | 360 902         |
|                                                          | <b>9 442 507</b> | <b>3765 786</b> |

Juhatuse liige



 Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Initialed for identification purposes only  
 Kuupäev/date ..... 31.12.06  
 Allkiri/signature .....  
 BDO Eesti AS

**Lisa 9. Võlad ja ettemaksed**  
(kroonides)

|                      | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|----------------------|------------|------------|
| Võlad tarnijatele    | 2 011 422  | 1 074 810  |
| Võlad töötajatele    | 1 037 589  | 1 007 360  |
| Maksuvõlad (lisa 10) | 571 243    | 573 701    |
| Muud võlad           | 1 059 869  | 792 715    |
| Saadud ettemaksed    | 90 500     | 339 608    |
|                      | 4 770 623  | 3 788 194  |

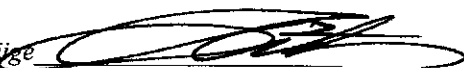
**Lisa 10. Maksuvõlad**  
(kroonides)

|                                   | 31.12.2006 |           | 31.12.2005 |           |
|-----------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                                   | Ettemaks   | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg |
| Käibemaks                         | 1 228 178  | 70 982    | 259 091    | 179 953   |
| Üksikisiku tulumaks               | 0          | 175 297   | 0          | 139 150   |
| Sotsiaalmaks                      | 0          | 294 105   | 0          | 219 493   |
| Ettevõtte tulumaks                | 0          | 8 342     | 0          | 14 465    |
| Töötuskindlustusmaks              | 0          | 7 541     | 0          | 9 668     |
| Kohustuslik kogumispensioni makse | 0          | 14 887    | 0          | 10 972    |
| Viivisvõlg                        | 2 246      | 0         | 2 533      | 0         |
| Maamaks                           | 0          | 89        | 0          | 0         |
|                                   | 1 230 424  | 571 243   | 261 624    | 573 701   |

**Lisa 11. Pikaajalised kohustused**  
(kroonides)

|                                    | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Kapitalirendi kohustused (lisa 14) | 468 192    | 214 266    |
| Pikaajalised laenud (lisa 13)      | 5 040 000  | 4 741 238  |
| Pikaajalised pangalaenud (lisa 12) | 3 276 806  | 3 207 476  |
|                                    | 8 784 998  | 8 162 980  |

Juhatuse liige



Altkirjastatud identifitseerimiseks  
initialled for identification purposes only  
Kuupäev/date ..... 21.06.07  
Altkiri/signature .....  
BDO Eesti AS

**Lisa 12. Pangalaenude maksegraafikud**  
(kroonides)

| Leping nr                                   | 1 aasta | 2-5 aastat | üle<br>5 aasta | Kokku     | Intressimäär            | Alus-<br>valuuta | Kohustuse<br>lõppemine |
|---------------------------------------------|---------|------------|----------------|-----------|-------------------------|------------------|------------------------|
| AS Hansapank<br>Leping nr<br>04-158705-JI   | 29 685  | 105 818    | 0              | 135 503   | 2,1 % + 6kuu<br>EURIBOR | EUR              | 20.03.11               |
| AS Hansapank<br>Leping nr<br>L06-022372-JI  | 95 013  | 427 488    | 19 142         | 541 643   | 1,9% + 6kuu<br>EURIBOR  | EUR              | 22.02.12               |
| AS Hansapank<br>Leping nr<br>02-102658-JL-1 | 48 672  | 38 036     | 0              | 86 708    | 5,216%                  | EUR              | 27.09.08               |
| AS Hansapank<br>Leping nr<br>05-091317-JI-1 | 299 225 | 1 712 251  | 974 071        | 2 985 547 | 2,25% + 6kuu<br>EURIBOR | EUR              | 13.05.15               |
|                                             | 472 595 | 2 283 593  | 993 213        | 3 749 401 |                         |                  |                        |

Kolme pangalaenu tagatiseks on Tallinnas, Tartus, ja Rakveres asuvad kontorid ja nende bilansiline jääkväärtus on 5 403 5132 krooni. Üks Hansapanga laenuleping on seotud edasimüüdava varaga, mille bilansiline jääkväärtus on 1 832 463 krooni (lisa 4).

**Lisa 13. Laenude maksegraafikud**  
(kroonides)

| Leping                 | 1 aasta   | 2-5 aastat | Kokku      | Alus-<br>valuuta | Kohustuse<br>lõppemine |
|------------------------|-----------|------------|------------|------------------|------------------------|
| Laenuleping 1.12.2004  | 2 160 000 | 0          | 2 160 000  | EEK              | 30.06.2007             |
| Laenuleping 15.12.2004 | 0         | 5 040 000  | 5 040 000  | EEK              | tähtajatu              |
| Brevis Invest OÜ       | 400 000   | 0          | 400 000    | EEK              | 31.12.2007             |
| Hansapanga laen        | 6 246 386 | 0          | 6 246 386  | EUR              | 30.09.2007             |
|                        | 8 806 386 | 5 040 000  | 13 846 386 |                  |                        |

Laenulepingud on seotud kinnisvarainvesteeringu ja arendusprojektidega, mille bilansiline jääkväärtus on 19 101 015 krooni.



**Lisa 14. Kapitalirent**  
(kroonides)

|                           | <b>Masinad ja<br/>seadmed</b> |
|---------------------------|-------------------------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2005 | 368 644                       |
| Soetusmaksumus 31.12.2006 | 828 720                       |
| Jääkväärtus 31.12.2005    | 290 819                       |
| Jääkväärtus 31.12.2006    | 694 074                       |

|                                     | 2007    | 2-5 aastat | Intressimäär | Tasumise<br>tähtaeg | Alus-<br>valuuta |
|-------------------------------------|---------|------------|--------------|---------------------|------------------|
| Hansa Liising, leping 0081986L      | 43 310  | 73 816     | 5,7%         | 15.07.2009          | EUR              |
| Sampo Pank AS, leping 261201KE      | 101 480 | 316 410    | 4,732%       | 15.12.2011          | EEK              |
|                                     |         |            | 1,85%+6kuu   |                     |                  |
| Ühisliising, leping L05107521       | 14 304  | 77 966     | EURIBOR      | 2010                | EEK              |
| AS Elion Esindus, leping nr 3986395 | 4 432   | 0          | 17,51%       | 2007                | EEK              |
|                                     | 163 526 | 468 192    |              |                     |                  |

**Lisa 15. Kasutusrendile võetud vara**  
(kroonides)

|                                                                           |         |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|
| Makstud kasutusrendimakseid (sõiduauto) aruandeaasta jooksul 2006. aastal | 200 739 |
| Makstud kasutusrendimakseid (sõiduauto) 2005.aastal                       | 226 940 |
| Makstud kontorirenti 2006. aastal                                         | 194 868 |
| Makstud kontorirenti 2005. aastal                                         | 152 529 |

| Sõiduautod                | 2007    | 2008    | 2 009   | 2 010  |
|---------------------------|---------|---------|---------|--------|
| Hansa Liising nr 0104294L | 30 654  | 31 846  | 33 084  | 17 021 |
| Hansa Liising nr 0081734  | 34 169  | 35 917  | 21 794  | 0      |
| Hansa Liising nr 0101416L | 31 469  | 32 514  | 33 583  | 14 324 |
| Hansa Liising nr 0028050L | 0       | 0       | 0       | 0      |
| Hansa Liising nr 0061897L | 41 400  | 25 300  | 0       | 0      |
| Hansa Liising nr 0072353L | 13 416  | 14 244  | 1 226   | 0      |
| Hansa Liising nr 0102771L | 31 589  | 31 938  | 24 874  | 0      |
|                           | 182 697 | 171 759 | 114 561 | 31 345 |

**Lisa 16. Müügitulu tegevusalade lõikes**  
(kroonides)

| Tegevusala         | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|--------------------|------------|------------|
| Hindamine          | 6 298 483  | 4 616 216  |
| Vahendus           | 19 088 344 | 10 801 889 |
| Kirjastus/koolitus | 540 032    | 409 940    |
| Maamõõtmine        | 954 182    | 859 228    |
| Haldusteenus       | 1 048 167  | 1 146 819  |
| Hooldusteenus      | 305 453    | 245 633    |
| Ehitusteenus       | 2 585 240  | 0          |
| Inventariseerimine | 82 980     | 50 281     |
| Muud               | 289 527    | 330 504    |
| Õigusteenus        | 19 587     | 0          |
| Kinnistute müük    | 400 000    | 5 198 614  |
|                    | 31 611 995 | 23 659 124 |

Tegevustulu teeniti 99% Eestis.

**Lisa 17. Kaubakulu**

|                                     | 31.12. 2006 | 31.12.2005 |
|-------------------------------------|-------------|------------|
| Allhankekorras ostutööd ja teenused | 4 651 648   | 2 827 660  |
| Autokulud                           | 527 148     | 494 950    |
| Sisseostetud teenus/kaup            | 1 044 278   | 2 307 696  |
| Kaubakulu                           | 2 930 594   | 76 155     |
|                                     | 9 153 668   | 5 706 461  |

**Lisa 18. Tegevuskulu**

|              | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|--------------|------------|------------|
| Reklaam      | 2 187 073  | 1 722 784  |
| Kontorikulud | 2 848 083  | 2 577 409  |
| IT kulu      | 271 378    | 204 902    |
| Telefon, fax | 398 162    | 315 800    |
|              | 5 704 696  | 4 820 895  |

**Lisa 19. Tööjõukulu**

|                                  | 31.12. 2006 | 31.12.2005 |
|----------------------------------|-------------|------------|
| Palgakulu                        | 7 996 542   | 5 601 818  |
| Sotsiaalmaks ja töötuskindlustus | 2 661 493   | 1 861 692  |
|                                  | 10 658 035  | 7 463 510  |

Juhatusel liige



Kõigilehastatud identifitseerimiseks  
ntialled for identification purposes only  
impäev/date ..... 21.06.07  
ilkiri/signature .....  
BDO Eesti AS

**Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega**

| (kroonides)                             | 31.12.2006 |         | 31.12.2005 |         |
|-----------------------------------------|------------|---------|------------|---------|
| Emaettevõtte tehingud tütarettevõtetega | Ost        | Müük    | Ost        | Müük    |
| Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ              | 71 724     | 158 047 | 38 863     | 132 112 |
| Kinnisvaraekspert Viru OÜ               | 44 068     | 45 231  | 100 671    | 33 549  |
| Kinnisvaraekspert Tartu OÜ              | 200 576    | 66 253  | 355 907    | 41 577  |
| Kinnisvaraeksperti Haldus OÜ            | 93 305     | 70 717  | 65 259     | 111 705 |
|                                         | 409 673    | 340 248 | 560 700    | 318 943 |

| Kontsernisesed tehingud                                 | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kinnisvaraekspert Tartu müüs Kinnisvaraekspert Virule   | 950        | 3 440      |
| Kinnisvaraekspert Pärnu müüs Tramegale                  | 74 235     | 134 068    |
| Kinnisvaraekspert Haldus müüs Kinnisvaraekspert Pärnule | 4 000      | 0          |
| Kinnisvaraekspert Pärnu müüs Kinnisvaraekspert Tartule  | 5 993      | 0          |
| Kinnisvaraekspert Pärnu müüs Kinnisvaraekspert Virule   | 5 996      | 0          |
| Kinnisvaraekspert Viru müüs Kinnisvaraekspert Pärnu le  | 27 000     | 0          |
|                                                         | 118 174    | 137 508    |

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

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod osapooltega järgmised:

| Kohustus emettevõtte vastu       | 31.12.2006     | 31.12.2005    |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Kinnisvaraekspert Viru OÜ        | 7 661          | 393           |
| Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ       | 14 682         | 2 786         |
| Kinnisvaraekspert Tartu OÜ       | 9 333          | 1 272         |
| Kinnisvaraeksperti Haldus OÜ     | 0              | 19 145        |
| <b>Nõuded seotud osapooltega</b> |                |               |
| Kontsernisesed nõuded            | 71 606         | 0             |
| Töötajale antud laen             | 21 702         | 50 113        |
|                                  | <b>124 984</b> | <b>73 709</b> |

| Nõue emettevõtte vastu     | 31.12.2006    | 31.12.2005 |
|----------------------------|---------------|------------|
| Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ | 30 968        | 0          |
|                            | <b>31 468</b> | <b>0</b>   |



**Lisa 21. Emaettevõtte bilanss, kasumiaruanne, rahavood ja omakapital**

**BILANSS**

(kroonides)

**31.12.2006 31.12.2005**

**VARAD**

**Käibevara**

|                                             |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Raha                                        | 2 746 704        | 962 703          |
| Nõuded ostjate vastu                        | 292 777          | 240 185          |
| Muud lühiajalised nõuded                    | 24 202           | 50 113           |
| Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud | 55 996           | 26 845           |
| <b>Käibevara kokku</b>                      | <b>3 119 679</b> | <b>1 279 846</b> |

**Põhivara**

|                                    |                   |                   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pikaajalised finantsinvesteeringud | 760 001           | 715 000           |
| Kinnisvarainvesteering             | 7 200 000         | 7 200 000         |
| Materiaalne põhivara               | 5 396 407         | 5 001 888         |
| <b>Põhivara kokku</b>              | <b>13 356 408</b> | <b>12 916 888</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                 | <b>16 476 087</b> | <b>14 196 734</b> |

**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**

**KOHUSTUSED**

**Lühiajalised kohustused**

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Laenukohustused                      | 2 604 013        | 3 207 134        |
| Võlad ja ettemaksed                  | 1 182 523        | 1 253 170        |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b> | <b>3 786 536</b> | <b>4 460 304</b> |

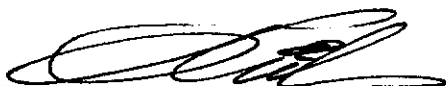
**Pikaajalised kohustused**

|                                      |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pikaajalised laenukohustused         | 8 116 550         | 7 422 674         |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b> | <b>8 116 550</b>  | <b>7 422 674</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>              | <b>11 903 086</b> | <b>11 882 978</b> |

**OMAKAPITAL**

|                                              |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Osakapital                                   | 660 000           | 660 000           |
| Ülekurss                                     | 641 000           | 641 000           |
| Kohustuslik reservkapital                    | 66 000            | 66 000            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 364 256           | 31 968            |
| Aruandeaasta kasum                           | 2 841 745         | 914 788           |
| <b>Omakapital kokku</b>                      | <b>4 573 001</b>  | <b>2 313 756</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>        | <b>16 476 087</b> | <b>14 196 734</b> |

Juhatusel liige



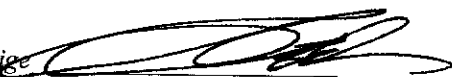
Alikirjastatud identifitseerimiseks  
initialled for identification purposes only  
Kunapäev/date ..... 21.01.07 .....  
Allkiri/signature .....  
BDO Eesti AS

**KASUMIARUANNE**

Skeem 1

(kroonides)

|                                     | 31.12.2006        | 31.12.2005       |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Äritulud</b>                     |                   |                  |
| Müügitulu                           | 14 281 519        | 8 755 196        |
| Muud äritulud                       | 72 870            | 38 480           |
| <b>Äritulud kokku</b>               | <b>14 354 389</b> | <b>8 793 676</b> |
| <b>Ärikulud</b>                     |                   |                  |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused | 4 198 411         | 2 889 668        |
| Muud tegevuskulud                   | 3 112 658         | 2 347 711        |
| Tööjõu kulud                        | 3 878 007         | 2 320 867        |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus   | 237 160           | 194 145          |
| Muud ärikulud                       | 7 831             | 8 677            |
| <b>Ärikulud kokku</b>               | <b>11 434 067</b> | <b>7 761 068</b> |
| <b>Ärikasum</b>                     | <b>2 920 322</b>  | <b>1 032 608</b> |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>37 809</b>     | <b>-117 820</b>  |
| <b>Kasum majandustegevusest</b>     | <b>2 958 13</b>   | <b>914 788</b>   |
| Tulumaks                            | 116 386           | 0                |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>      | <b>2 841 745</b>  | <b>914 788</b>   |

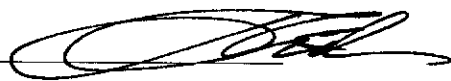


**RAHAVOOGUDE ARUANNE**

(kroonides)

|                                                   | 31.12.2006       | 31.12.2005        |
|---------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                     |                  |                   |
| Ärikasum                                          | 2 920 322        | 1 032 608         |
| Korrigeerimised                                   |                  |                   |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                 | 237 160          | 194 145           |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest | -63 559          | 0                 |
| Äritegevusega seotud nõuete muutus                | -81 743          | -37 837           |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus            | -73 780          | 42 829            |
| Makstud intressid                                 | -181 736         | -116 001          |
| Makstud ettevõtte tulumaks                        | -116 386         | 0                 |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>               | <b>2 640 278</b> | <b>1 115 744</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>           |                  |                   |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus      | -631 678         | -4 128 551        |
| Materiaalse põhivara müük                         | 63 559           | 0                 |
| Tütarettevõtete soetus                            | -45 001          | 0                 |
| Antud laenud                                      | 0                | -51 650           |
| Antud laenude tagasimaksed                        | 25 912           | 4 036             |
| Saadud intressid                                  | 27 044           | -1 819            |
| Saadud dividendid                                 | 192 500          | 0                 |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>     | <b>-367 664</b>  | <b>-4 177 984</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>          |                  |                   |
| Saadud laenud                                     | 2 577 890        | 5 569 969         |
| Saadud laenude tagasimaksed                       | -2 446 218       | -2 298 202        |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                | -40 916          | -61 739           |
| Makstud dividendid                                | -579 369         | 0                 |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>    | <b>-488 613</b>  | <b>3 210 028</b>  |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                             | <b>1 784 001</b> | <b>147 788</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b> | <b>962 703</b>   | <b>814 915</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>          | <b>1 784 001</b> | <b>147 788</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodide lõpus</b> | <b>2 746 704</b> | <b>962 703</b>    |

Juhatuse liige



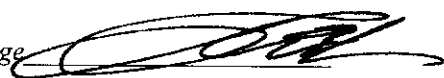
Kinnitatud identitiseerimiseks  
 Intended for identification purposes only  
 Kuupäev/date ..... 21.06.07  
 Allkiri/signature .....  
 BDO Eesti AS

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

(kroonides)

|                             | Osa-<br>kapital | Ülekurss       | Kohustuslik<br>reservkapital | Eelmiste<br>perioodide<br>jaotamata<br>kasum | Aruande aasta<br>kasum<br>(-kahjum) | Kokku            |
|-----------------------------|-----------------|----------------|------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| <b>Saldo 31.12.2004</b>     | <b>660 000</b>  | <b>641 000</b> | <b>4 580</b>                 | <b>-542 253</b>                              | <b>635 641</b>                      | <b>1 398 968</b> |
| 2004. a kasumi<br>jaotamine | 0               | 0              | 61 420                       | 574 221                                      | -635 641                            | 0                |
| Aruandeaasta kasum          | 0               | 0              | 0                            | 0                                            | 91 4788                             | 914 788          |
| <b>Saldo 31.12.2005</b>     | <b>660 000</b>  | <b>641 000</b> | <b>66 000</b>                | <b>31 968</b>                                | <b>914 788</b>                      | <b>2 313 756</b> |
| 2005. a kasumi<br>jaotamine | 0               | 0              | 0                            | 914 788                                      | -914 788                            | 0                |
| Dividendid                  | 0               | 0              | 0                            | -582 500                                     | 0                                   | -582 500         |
| Aruandeaasta kasum          | 0               | 0              | 0                            | 0                                            | 2 841 745                           | 2 841 745        |
| <b>Saldo 31.12.2006</b>     | <b>660 000</b>  | <b>641 000</b> | <b>66 000</b>                | <b>364 256</b>                               | <b>2 841 745</b>                    | <b>4 573 001</b> |

Juhatuse liige

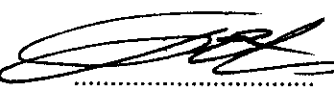
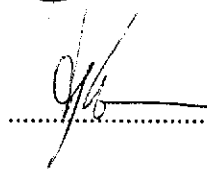


Kontrollitud identifitseerimiseks  
 Valid for identification purposes only  
 Kopeeritud/Date ..... 21.06.07 .....  
 Kirj/signature .....  
 BDO Eesti AS

**JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2006. MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

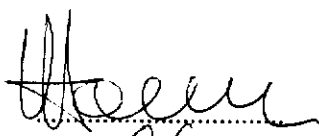
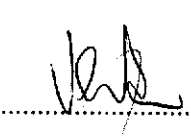
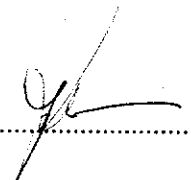
OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn juhatus on koostanud 2006. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

**Juhatus**

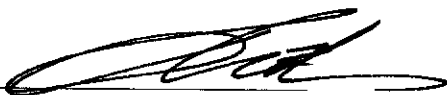
|              |                  |                                                                                    |                |
|--------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Tambet Tiits | juhatuse esimees |  | 21. juuni 2007 |
| Aivar Roosik | juhatuse liige   |   | 21. juuni 2007 |
| Peeter Prisk | juhatuse liige   |  | 21. juuni 2007 |

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja osanike üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

**Nõukogu**

|                 |                 |                                                                                      |                |
|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Aivar Tomson    | nõukogu esimees |  | 21. juuni 2007 |
| Dag Kivila      | nõukogu liige   |  | 21. juuni 2007 |
| Jaanus Verte    | nõukogu liige   |   | 21. juuli 2007 |
| Margit Sooniste | nõukogu liige   |   | 21. juuli 2007 |

Juhatus liige



**Kinnisvaraekspert Tallinn OÜ**  
**osanikele****Audiitori järeldusotsus**

BDO Eesti AS (juriidilisest isikust audiitori tunnistus nr 1, välja antud 09.11.99) tegutsedes vannutatud audiitori Mai Ever isikus (vannutatud audiitori kutse omistatud 14.06.93) on auditeerinud Kinnisvaraekspert Tallinn OÜ, registrikood 10708639, (edaspidises nimetatud kui *äriühing*) raamatupidamise konsolideeritud aastaaruannet.

Auditi aluseks olnud aruanne on koostatud 01.01.2006 alanud ja 31.12.2006 lõppenud majandusaasta kohta. Aruandeperioodi konsolideeritud kasum on neli miljonit kaheksasada kolmkümmend üheksa tuhat viissada üheksakümmend üheksa (4 839 599) krooni ja konsolideeritud bilansi summa on kolmkümmend kaheksa miljonit ükssada nelikümmend seitse tuhat ükssada kolmkümmend üks (38 147 131) krooni.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on äriühingu juhatuse kohustus.

Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes objektiivne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Teostasime auditi Audiitortegevuse seaduse ja Auditeerimiseeskirja kohaselt. Nimetatud seadus ja eeskiri baseeruvad rahvusvahelistel standarditel, mis on välja antud Rahvusvahelise Audiitorite Föderatsiooni (IFAC) poolt.

Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millele põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajad ja selles avalikustatud informatsioon. Meie audit hõlmas ka äriühingu juhtkonna poolt raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja tehtud oluliste hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi kohta tervikuna.

Eelnimetatud korras auditeerimise hea tava kohaselt planeeritud ja sooritatud audit annab meile küllaldase aluse ja põhjendatud kindlustunde objektiivse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et Kinnisvaraekspert Tallinn OÜ raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt ning kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu aruandeperioodi majandustulemust, rahavoogusid ning 31.12.2006 finantsseisundit.

Tallinn, 21. juuni 2007



Jaak Annus  
BDO Eesti AS



Mai Ever  
Vannutatud audiitor

## Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum  
seisuga 31.12.2005.a.

5 589 490 krooni

Aruandeaasta kasum  
mis suunatakse:

4 839 599 krooni

- eelmiste perioodide kasumisse

3 339 599 krooni

- makstakse dividende

1 500 000 krooni

Eelmiste perioodide jaotamata kasum pärast  
kasumi jaotamise ettepanekud

8 929 089 krooni



**OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn osanike nimekiri seisuga 21. juuni 2007.a.**

| Osanik                 | Isiku/registri/kood | Asukoht           | Osa nimiväärtus |
|------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| 1 Aivar Roosik         | 35901190255         | Harjumaa          | 164 000         |
| 2 Tambet Tiits         | 35611010385         | Tallinn           | 164 000         |
| 3 Aivar Tomson         | 36501150217         | Harjumaa, Valingu | 164 000         |
| 4 OÜ Kinnisvaraekspert | 10010718            | Tallinn           | 4 000           |
| 5 Peeter Prisk         | 36704072752         | Pärnu             | 32 800          |
| 6 Dag Kivila           | 36408214237         | Pärnu             | 32 800          |
| 7 Jaanus Verte         | 36009084212         | Pärnu             | 32 800          |
| 8 Juhan Soekõrv        | 36004264730         | Pärnu             | 32 800          |
| 9 Andres Sooniste      | 36606072737         | Pärnu             | 25 100          |
| 10 Margit Sooniste     | 46808212746         | Pärnu             | 7 700           |
|                        |                     |                   | <hr/> 660 000   |

