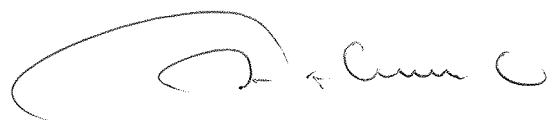


KOBE Asset 2 OÜ

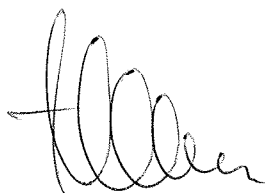
2007. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	01. jaanuar 2007. a.
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007. a
Registrikood	11226813
Aadress	Veerenni 58a 11314 Tallinn Eesti Vabariik
Telefon	+372 6 844 150
Faks	+372 6 844 151
E-mail	kobe@kobeinvest.com
Interneti kodulehekül	www.kobeinvest.com
Põhitegevused	- kinnisvara arendus
Aruandele lisatud dokumendid	- osanike nimekiri - audiitori jäteldusotsus



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
KASUMIARUANNE.....	4
BILANSS.....	5
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	7
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	8
Lisa 1 ÜLDINE INFORMATSIOON.....	8
Lisa 2 RAAMATUPIDAMISE ARVESTUSPRINTSIIBID.....	8
Lisa 3 MÜÜGITULU.....	11
Lisa 4 MUUD ÄRITULUD.....	11
Lisa 5 FINANTSTULUD JA -KULUD.....	11
Lisa 6 MAKSUD.....	11
Lisa 7 NÕUDED JA ETTEMAKSED.....	11
Lisa 8 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	12
Lisa 9 VÕLAKOHUSTUSED.....	12
Lisa 10 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	13
Lisa 11 OSAKAPITAL.....	13
Lisa 12 PANDITUD VARAD JA TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED.....	13
Lisa 13 FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRIISKIDE JUHTIMINE.....	13
Lisa 14 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	14
JUHAUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	15
JUHAUSE ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	16



TEGEVUSARUANNE

ÜLDINE ÜLEVAADE

Kobe Asset 2 OÜ on 2006 .a esimeses pooles asutatud kinnisvaraarendusettevõte; 2007. a oli Kobe Asset 2 OÜ teine tegevusaasta.

MAJANDUSTEGEVUS

2007.a. jätkati tavapäras t majandustegevust - äriühingule kuuluva 4 ha suurune kinnistu asukohaga Tallinn Peterburi tee 67a, Asfaldi tn. 4 ja 4a haldamist. Kinnistutel asuvad hooned on 100%-liselt välja üüritud (sh äri-ja tootmiskompleks on täies mahus Elcoteq Tallinn AS-ile.

Majandusaastal viidi ettevõtte olemasoleva finantseerimisstruktuuri ümberkujundamiseks läbi täiendav võlakirjaemissioon mahus 30 miljonit krooni (fikseeritud intressiga 2 jrk. hüpoteegiga tagatud aastased võlakirjad), milline märgiti 50%-liselt üle. Emissioonist laekunud vahendid suunati valdavas osas 2006.a emiteeritud pikaajaliste tagamata võlakirjade nominaalväärtuse tagastimaksmiseks ning võlakirjadele arvestatud baasintresside tasumiseks investoritele.

2007. aastal töötajaid ei olnud, samuti ei arvestatud ega makstud tasusid juhatuse liikmetele. Varade haldamiseks on vastavalt võlakirjatingimustes sätestatule sõlmitud projektijuhtimise leping Kobe Investments AS-iga, kes omab pikaajalisi kogemusi omavat projektijuhtimismeeskonda.



Aarne Kuusk
Juhatuse liige



Jüri Kuusk
Juhatuse liige

20. juuni 2008.a.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KASUMIARUANNE

kroonides

	Lisad	2007	2006 ¹
Müügitulu	3	15 904 859	672 972
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu		-933 640	0
Brutokasum		14 971 219	672 972
Administratiivkulud		-2 671 301	-120 253
Muud äritulud	4	9 525 675	19 249 000
Ärikasum		21 825 593	19 801 719
Finantstulud ja -kulud	5	-21 825 593	-19 801 719
Puhaskasum		0	0

¹ esimene majandusaasta algas 08.03.2006 ja lõppes 31.12.2006 (siin ja edaspidi nimetatud „2006“).

Lisad lehekülgedel 8 kuni 14 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 26.06.08

Allkiri: MP

Marju Põldniit

BILANSS

kroonides

VARAD	Lisad	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		5 707	109 277
Nõuded ja ettemaksed	7	72 718	28 878 449
Käibevara kokku		78 425	28 987 726
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	8	190 692 270	181 391 925
Põhivara kokku		190 692 270	181 391 925
VARAD KOKKU		190 770 695	210 379 651
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	36 506 201	32 723 566
Võlad ja ettemaksed	10	993 148	984 669
Lühiajalised kohustused kokku		37 499 349	33 708 235
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	9	153 231 346	176 631 416
Pikaajalised kohustused kokku		153 231 346	176 631 416
Kohustused kokku		190 730 695	210 339 651
Omakapital			
Osakapital	11	40 000	40 000
Omakapital kokku		40 000	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		190 770 695	210 379 651

Lisad lehekülgedel 8 kuni 14 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 26.06.08

Allkiri: M. Põldniit

Marju Põldniit

RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

	Lisad	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		21 825 593	19 801 719
Ärikasumi korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	8	-9 385 092	-19 249 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		28 805 746	-28 878 449
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		-10 092	699 227
Rahavood äritegevusest kokku		41 236 155	-27 626 503
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	8	0	-162 142 925
Kinnisvarainvesteeringu müük	8	84 747	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		84 747	-162 142 925
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud emiteeritud võlakirjadest	9	30 000 000	42 000 000
Võlakirjade lunastamine	9	-28 140 000	0
Saadud laenud		1 885 800	148 163 900
Saadud laenude tagasimaksed		-33 808 367	0
Makstud intressid		-11 361 905	-325 195
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-41 424 472	189 838 705
RAHAVOOD KOKKU		-103 570	69 277
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		109 277	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-103 570	69 277
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		5 707	109 277

Raha ja raha ekvivalendid rahavoo aruandes võrduvad raha ja raha ekvivalentidega bilansis, mis koosneb panga arvelduskontol olevast rahast.

Lisad lehekülgedel 8 kuni 14 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Kuupäev: 26.06.08
 Allkiri: M.
 Marju Põldniit




OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osakapital	Omakapital kokku
Seisuga 08.03.2006	40 000	40 000
Seisuga 31.12.2006	40 000	40 000
Seisuga 31.12.2007	40 000	40 000

Osakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 11.

Lisad lehekülgedel 8 kuni 14 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

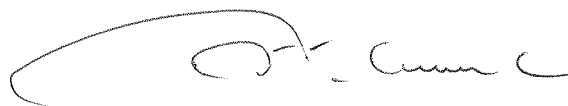


Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 16.06.08

Allkiri: M.P.

Marju Põldniit



LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 ÜLDINE INFORMATSIOON

KOB Asset 2 OÜ 31. detsembril 2007. a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne kinnitati vastavalt juhatus otsusele 26. juunist 2008. a. Äriseadustikust lähtuvalt kinnitab majandusaasta aruande, mille üks osa on ka raamatupidamise aastaaruanne, üldkoosolek. Üldkoosolekul on õigus juhatuselt poolt koostatud ja esitatud majandusaasta aruanne jätta kinnitamata ning nõuda juhatuselt uue majandusaasta aruande koostamist ja üldkoosolekule esitamist.

KOB Asset 2 OÜ on Eestis asutatud ettevõtte. Ettevõtte põhitegevusala on investeerimistegevus (kinnisvara arendustegevus).

Lisa 2 RAAMATUPIDAMISE ARVESTUSPRINTSIIBID**Aruande koostamise alused**

KOB Asset 2 OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, kui alljärgnevalt kirjeldatud raamatupidamise arvestusprintsiipides ei ole märgitud teisiti.

Kasumiaruandes kasutatakse raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 2.

Müügitulu

Müügitulu kajastatakse sellisel määral, kui võrd on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest majanduslikku kasu ja kui võrd müügitulu saab usaldusväärselt määrata. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müügitulu kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisel.

Tulu teenuste müügist

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Renditulu on kajastatud rendiperioodi tuluna lineaarselt. Tulud kommunaalteenuste vahendamisest (tasud elektrienergia, soojusenergia, vee jms. eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Raha ja raha ekvivalendid

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



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 26.06.07

Allkiri: MJP

Marju Põldniit

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või maksta oleva tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. kauplemisväärtpaperite puhul. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantsvarad ehk kauplemisväärtpapereid kajastatakse edaspidi nende õiglases väärtuses, mis baseerub noteeritud turuhindadel ning Eesti Panga ametlikel vahetuskurssidel. Börsil noteeritud väärtpaperite puhul kasutatakse bilansipäeva sulgemishindu. Börsil noteerimata väärtpaperite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta. Kauplemisväärtpaperitelt saadud müügikasumid /-kahjumid, õiglase väärtuse muutus ja intressid vastavalt väärtpaperitelt kajastatakse kasumiaruandes real "Muud finantstulud ja -kulud".

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sealhulgas lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna järgmistel ridadel:

- a) "administratiivkulud" - nõuded ostjate vastu ja muud äritegevusega seotud nõuded;
- b) "muud finantstulud ja -kulud" - investeerimistegevusega seotud nõuded (nii lühi- kui ka pikaajalised nõuded).

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes real "muud finantstulud - ja kulud".

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 arvele algselt 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 õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kasutusrent

Kasutusrendina käsitletakse selliseid rente, mille puhul renditava vara omandiõigusega seotud hüved ja riskid ei ole rentnikule üle läinud. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse rendileandja bilansis tavakorras, analoogselt sarnaste varaga, mida Ettevõtte kasutab ise, st. ei ole välja rentinud. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul linearselt tuluna. Kasutusrendi lepingute



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 26.06.08

Allkiri: Marju Põldniit

Marju Põldniit

sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel).

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

Vastavalt Eesti tulumaksuseadusele ei ole ettevõtte puhaskasum maksustatav tulumaksuga, kuid ettevõtte poolt makstavad dividendid on maksustatavad tulumaksuga (alates 01.01.2008. a 21/79 makstud netodividendide, millest on maha arvatud 15%-lise või enama osalusega investeerimisobjektidelt saadud netodividendid). Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb rakendatav tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80 taseme saavutamiseni alates 01.01.2009 väljamakstud dividendidelt.

Seega ei ole varade ja kohustuste maksustamisaluste ja bilansiliste väärtuste vahel mingeid ajutisi erinevusi, mis võiksid olla aluseks edasilükkunud tulumaksu tekkeks.

Dividendide maksmisest tulenev tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt makstavate dividendidega seotud potentsiaalset maksukohustust bilansis ei kajastata, vaid see avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 26.06.07

Allkiri: MJS

Marju Põldniit



Lisa 3 MÜÜGITULU
kroonides

Müügitulu koosneb Eestis teenitud üüritulust kinnisvarainvesteeringult (lisa 8).

	2007	2006
68201 - Enda kinnisvara üüriandmine ja käitus	15 904 859	672 972

Lisa 4 MUUD ÄRITULUD
kroonides

	2007	2006
Tulu kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest (lisa 8)	9 385 092	19 249 000
Muud äritulud	140 583	0
Muud äritulud kokku	9 525 675	19 249 000

Lisa 5 FINANTSTULUD JA -KULUD
kroonides

	2007	2006
Intressikulu võlakirjadelt	-14 940 881	-19 191 082
Intressikulu laenudelt	-6 884 724	-610 637
Intressitulu	15	0
Finantstulud ja -kulud kokku	-21 825 593	-19 801 719

Lisa 6 MAKSUD
kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaksu ettemaks (lisa 7)	0	28 876 976
Käibemaksu võlg (lisa 10)	196 441	0
Maksud kokku	196 441	28 876 976

Lisa 7 NÕUDED JA ETTEMAKSED
kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Maksunõue (lisa 6)	0	28 876 976
Ettemaksed	72 703	0
Muud nõuded	15	1 473
Nõuded ja ettemaksed kokku	72 718	28 878 449

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 26.06.08

Allkiri: M. P.

Marju Pöldniit




Lisa 8 KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnistud Tallinnas asukohaga Peterburi tee 67A, Asfaldi tn. 4A ja Asfaldi tn. 4.

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 08.03.2006	0
Soetamine	162 142 925
Ümberhindlus (lisa 4)	19 249 000
Saldo 31.12.2006	181 391 925
Müük	-84 747
Ümberhindlus (lisa 4)	9 385 092
Saldo 31.12.2006	190 692 270

Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud moodustasid 2007 aastal 933 640 (2006: 0) krooni.

Kinnisvarainvesteeringuid üüritakse välja kasutusrendi tingimustel (lisa 3).

Tulevane renditulu mittekatekestavast rendiperioodist (s.o. kuni 1 aasta) on 15,97 miljonit krooni.

Lisa 9 VÕLAKOHUSTUSED
kroonides

Seisuga 31.12.2007	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Investeeringislaen ¹	5 705 201	109 735 132
Võlakirjad ³	0	43 496 214
Võlakirjad ⁴	30 000 000	0
Muud laenukohustused (lisa 14)	801 000	0
Laenukohustused kokku	36 506 201	153 231 346

Seisuga 31.12.2006	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Investeeringislaen ²	28 163 900	0
Investeeringislaen ¹	4 559 666	115 440 334
Võlakirjad ³	0	61 191 082
Laenukohustused kokku	32 723 566	176 631 416

¹ Intress : 6 kuu Euribor +1,55%, alusvaluuta euro, tagastamise lõpptähtaeg 14.12.2011.

² Intress : 6 kuu Euribor + 1,55%, alusvaluuta euro, laen on tagastati 2007. a alguses.

Laenude tagatised vt. lisa 12.

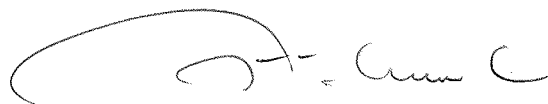
³ KOB Asset 2 OÜ võlakirjad 30.12.2011 - mittefikseeritud intressiga tagatiseta Eesti Väärtpaberiregistris registreeritud võlakirjad (ISIN: EE3300087246), 420 tk. nimiväärtusega a 33 000 kr. (2006: 100 000 krooni). 2007. a põhiosa ennetähtaegse tagastamise käigus võlakirjaomanikele tehtud väljamaksed moodustasid 28,14 miljonit krooni.

Võlakirjaomanikele arvestatud tekkepõhine intressitulu 2007. a moodustas 13 096 306 (2006: 19 191 082) krooni, sealhulgas võlakirjaomanikele välja makstud intressid 1 325 587 (2006: 0) krooni.

⁴ KOB Asset 2 OÜ võlakirjad 17.03.2008, fikseeritud intressiga tagatud EVK-s registreeritud võlakirjad.; võlakirjad on aruande koostamise ajaks refinatseeritud. Võlakirjade tagatised vt. lisa 12.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev: 26.06.08
Allkiri: Marju Pöldniit



Lisa 10 VÕLAD JA ETTEMAKSED
kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjate ettemaksed	30 600	0
Võlgnevus hankijatele	206 500	696 189
Maksuvõlad (lisa 6)	196 441	0
Intressivõlad	304 013	285 442
Muud kohustused	255 594	3 038
Muud lühiajalised võlad kokku	993 148	984 669

Lisa 11 OSAKAPITAL
kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Osa nominaalväärtuses	40 000	40 000
Väljalastud ja täielikult sissemakstud osade arv (tk.)	1	1
Osakapital	40 000	40 000

Vastavalt põhikirjale maksimaalne lubatud osakapital 160 000 kr..

Kuna nii 2006. a kui ka 2007. a oli ettevõtte puhaskasum null krooni ja ka muid otse omakapitalis kajastatavaid tehinguid ei toimunud, siis ei ole omakapital aruandeperioodil ega võrdlusperioodil muutunud ja koosneb asutamisel sissemakstud osakapitalist.

Lisa 12 PANDITUD VARAD JA TIN GIMUSLIKUD KOHUSTUSED
seisuga 31. detsember, kroonides

Investeeringislaenude ja tagatud võlakirjade tagatiseks on seatud ühishüpoteek kinnistutele asukohaga Tallinn Peterburi tee 67a, Asfaldi tn 4a ja 4 (vt. ka lisa 8).

Kobe Asset 2 OÜ arvelduskonto Hansapangas kuulub Kobe Asset 4 OÜ kontsernikonto koosseisu (samasse kontsernikonto koosseisu kuulub veel Kobe Asset 1 OÜ). Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata arvelduskrediidi olemasolul võlgu olevate summade eest solidaarselt. 31.12.2007 seisuga ei ole arvelduskrediiti kasutatud.

2007.a tehingu tulemusena on tekkinud tingimuslik kohustus summas kuni 1,5 miljonit krooni. Kuna ettevõtte hinnangul on kohustuse realiseerumine ebatõenäoline, eraldist kajastatud ei ole.

Lisa 13 FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRIISKIDE JUHTIMINE
kroonidesIntressirisk

Ettevõtte pikaajalised laenud on valdavalt seotud EURIBOR-iga, mistõttu ollakse sõltuvuses rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. 2007. aastal intressiriski maandamiseks tehinguid finantsinstrumentidega sõlmitud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul oleksid riskide maandamisega seotud kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid, mis aga ei välista finantsinstrumentide kasutuselevõttu (eelkõige *interest rate swap*) lähitulevikus.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 16.06.07

Allkiri: Marju Põldniit

Marju Põldniit

Krediidirisk

Ettevõtte tegevus krediidiriski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises, samuti on üüri laekumine tagatud üürniku emattevõtte poolt väljastatud garantiiga.

Kuna kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu finantseerimine läbi krediidasutuste, tehakse riskide maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Sellest tulenevalt hindab ettevõtte klientide maksevõimetusest tulenevat riski enda jaoks minimaalseks.

Likviidsusrisk

Ettevõtte lähtub oma likviidsuse juhtimisel 5-aastasest strateegiast, millist korrigeeritakse ajas orienteeruvalt poole aasta tagant vastavalt äriplaanis ettenähtud investeeringute plaanile. Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse ettevõtte eelarvest, milline vaadatakse investeeringusse sisenemisel või sealt väljumisel uuesti üle.

Valuutarisk

Maandamaks ettevõtte valuutariski, on kõik ettevõtte poolt sõlmitud lepingud Eesti krooni või euro põhised. Samuti puuduvad ettevõtte olulised kohustused valuutades, millised ei ole seotud euroga. Kõik olulised pikaajalised laenulepingud on sõlmitud Eesti kroonides või eurodes, mistõttu käsitletakse neid valuutariskivabade kohustustena. Tulenevalt eeltoodust hindab ettevõtte vajadust valuutariskide maandamiseks ning valuutakursimuutustest tulenevaid riske ettevõtte jaoks minimaalseks.

Õiglase väärtus

Ettevõtte finantsvarade ja -kohustuste bilansiline väärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Lisa 14 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

kroonides

OÜ KOBÉ Asset 2 on aruande- ja võrdlusperioodil teinud tehinguid järgmiste seotud osapooltega:

- 1) emattevõtte – KOBÉ Investments AS;
- 2) muud seotud osapooled – teised emattevõtte poolt kontrollitavad ettevõtted.

	2007	2006
<u>Müügid</u>		
Emattevõttele	84 747	0
<u>Ostud</u>		
Emattevõttelt	2 521 261	107 018
<u>Intressikulu</u>		
Emattevõttele	4 932	0
Teistele seotud osapooltele	308	0

Saldod seotud osapooltega on järgmised:

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded emattevõttele	0	1 473
<u>Kohustused emattevõtte ees</u>		
laenukohustus	751 000	0
muud võlad	259 350	0
<u>Kohustused teiste seotud osapoolte ees:</u>		
laenukohustus	50 000	0
Intressivõlg	308	0
Lühiajalised laenukohustused kokku	801 000	0
Muud võlad kokku	259 658	0

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 16.06.08

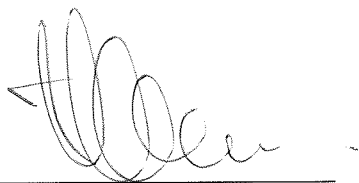
Allkiri: Marju Põldniit

Marju Põldniit

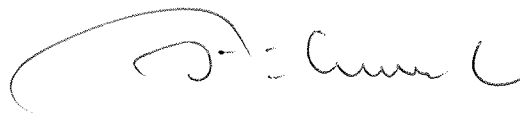
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

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

- lehekülgedel 4 kuni 15 toodud KOBE Asset 2 OÜ 31. detsembril 2007. a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aasta aruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- KOBE Asset 2 OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Aarne Kuusk
Juhatuse liige



Jüri Kuusk
Juhatuse liige

Tallinn,
26. juuni 2008. a

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev: 26.06.08
Allkiri: M. Põldniit
Marju Põldniit

JUHATUSE ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

KOB Asset 2 OÜ 2007. aasta majandusaasta aruande, millele on lisatud audiitori järeldusotsus ja osanike nimekiri, allkirjastamine 26. juunil 2008.a. (aruanne on kinnitatud osanike koosoleku poolt 26. juunil 2008.a.):



Aarne Kuusk
Juhatuse liige



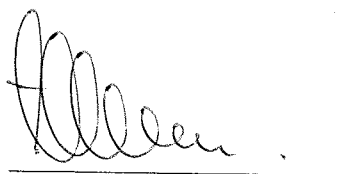
Jüri Kuusk
Juhatuse liige

KOB Asset 2 OÜ

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga "26". juuni 2008. a

Osaniku nimi, registrikood	Aadress	Osa väärtus	Osa omandamise aeg ja alus
KOB Investments AS 11219262	Tallinn, 11314 Veerenni 58A	40 000 krooni	08.03.2006 asutamine



Aarne Kuusk
Juhatus liige



Jüri Kuusk
Juhatus liige

Marju Põldniit
Vannutatud audiitor
Litsents nr 466

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

KOBE Asset 2 OÜ osanikule

Olen auditeerinud KOBE Asset 2 OÜ (edaspidi „Ettevõtte”) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud minu poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

Audiitori kohustused

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

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

Usun, et minu kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Marju Põldniit
Vannutatud audiitor
26. juuni 2008

Sõltumatu audiitori aruanne nr 2008/04

Majandusaasta aruande allkirjad

KOBE Asset 2 OÜ (registrikood: 11226813) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Jüri Kuusk (Juhatuse liige) - kinnitanud 30.06.2008