

324774

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

22.12.2008

25

KRISTEL LEN

KINNISVARAINVEST OÜ

KONSOLIDEERITUD 2007. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus
01.01.2007

Majandusaasta lõpp
31.12.2007

Äriregistri kood:	10036424
Aadress:	Narva mnt 13 Tallinn 10151
Telefon:	+372 614 3322
Fax:	+372 614 3323
Põhitegevusala:	Kinnisvara arendus ja müük
Tegevjuhid:	Andrei Tšernõšev Eduard Kimask

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

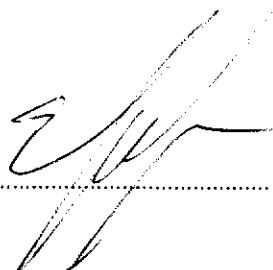
SISUKORD

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	3
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	4
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Lisad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 1. Raha	11
Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4. Maksud	11
Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded	12
Lisa 6. Varud	12
Lisa 7. Tütarettevõtte	12
Lisa 8. Finantsinvesteeringud	12
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10. Materiaalne põhivara	14
Lisa 11. Kapitalirent	14
Lisa 12. Kasutusrent	15
Lisa 13. Laenukohustused	15
Lisa 14. Muud võlad	16
Lisa 15. Osakapital	16
Lisa 16. Dividendide tulumaks	16
Lisa 17. Müügitulu	17
Lisa 18. Muud äritulud ja muud ärikulud	17
Lisa 19. Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega	18
Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	19
Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 24. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Juhatuse allkirjad konsolideeritud majandusaasta aruandele	22
 Audiitori järeldusotsus	 23
 Kasumi jaotamise ettepanek	 24

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask



REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

KONSOLIDEERIMISGRUPPI TEGEVUSARUANNE

Äriühingu üheks tegevusalaks on kinnisvaraarenduse projektide elluviimine. Selle ala üheks suunaks on suurte maaüksuste arendamine alates detailplaneeringu teostamisest ning kommunikatsiooni trasside rajamisest kuni valmis eluruumide pakkumiseni

2006. aastal moodustas Kinnisvarainvest OÜ tütarettevõtte Leedus. Tütarettevõtte tegeleb samas valdkonnas, ehk kinnisvaraturul.

Kinnisvarainvest OÜ koostab konsolideerimisaruande. Grupile kuulub peale emaettevõtte Leedus asuv tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest.

Aruandeaastal investeeris Kinnisvarainvest OÜ maaüksuste ja kinnistute soetamisse ja arendamisse 27 mln. krooni.

2008.a. kavatseme jätkata oma tegevust.

Juhatuse liikmete töötasu oli 2007.a. 332 tuhat krooni. Firmas töötas üks inimene, kelle töötasu moodustas 2007.a. 56 tuhat krooni.

Tulud, kulud ja kasum

2007. aastal oli kontserni müügitulu 19,2 mln krooni (2006.a.: 12,7 mln krooni). Müügitulust moodustas 87% kinnisvara müük Leedus.

Peamised finantssuhtarvud

	2007	2006
Müügitulu (tuh kr)	19 181	12 658
Käibe kasv	51%	48%
Puhaskasum (tuh kr)	- 729	1 727
Puhasrentaablus %	0%	13,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,0	2,4

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2007 – müügitulu 2006) / müügitulu 2006 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2007 – puhaskasum 2006) / puhaskasum 2006 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

**JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE
AASTAARUANDELE**

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

- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kontsern ja emaettevõte on jätkuvalt tegutsevad.

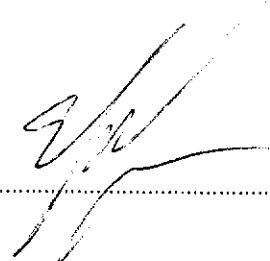
Tallinnas

30. juuni 2008

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask



REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

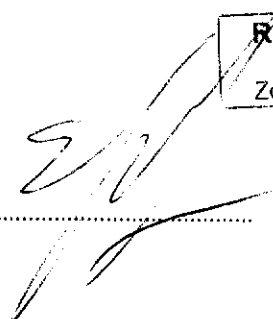
KONSOLIDEERITUD BILANSS
(EEK)

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	39 491	731 042
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	0	35 000
Nõuded ostjate vastu	3	2 991 766	1 055 392
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	4	232 111	2 695 735
Muud lühiajalised nõuded	5,8	4 978 565	6 227 075
Varud	6	21 997 622	30 131 238
Käibevara kokku		30 239 555	40 875 482
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	2 705 848	2 970 405
Kinnisvarainvesteeringud	9	30 408 109	12 504 329
Materiaalne põhivara	10	1 872 220	1 354 419
Põhivara kokku		34 986 177	16 829 153
VARAD KOKKU		65 225 732	57 704 635
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13	27 756 658	15 132 545
Võlad tarnijatele		661 967	384 663
Maksuvõlad	4	396 213	61 503
Muud võlad	14	894 160	1 459 509
Lühiajalised kohustused kokku		29 708 998	17 038 220
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	13	32 225 160	36 646 276
Pikaajalised kohustused kokku		32 225 160	36 646 276
KOHUSTUSED KOKKU		61 934 158	53 684 496
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Reservfond		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 976 139	2 249 215
Aruandeaasta puhaskasum		-728 565	1 726 924
OMAKAPITAL KOKKU		3 291 574	4 020 139
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		65 225 732	57 704 635

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask



REVAUDI OÜ
 AUDIITOR
 Zoja Tšudakova

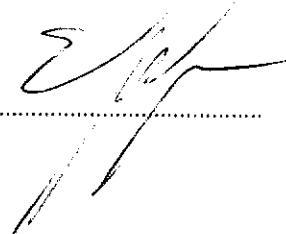
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE
(EEK)

	Lisa	2007	2006
Müügitulu	17	19 181 001	12 657 683
Muud äritulud	18	1 280 192	551 959
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-16 742 426	-9 177 098
Mitmesugused tegevuskulud	19	-1 554 231	-586 290
Tööjõukulud			
Töötasukulud		-387 873	-386 875
Sotsiaalmaks		-127 802	-128 073
Tööjõukulud kokku		-515 675	-514 948
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9,10	-530 829	-278 345
Muud ärikulud	18	-73 830	-915
ÄRIKASUM		1 044 202	2 652 046
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-1 687 843	-1 064 099
Muud intressi- ja finantstulud		-46 542	138 977
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 734 385	-925 122
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		-690 183	1 726 924
Tulumaks		-38 382	0
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		-728 565	1 726 924

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask


REVAUDI OÜ
AUDIITOR
 Zoja Tšudakova

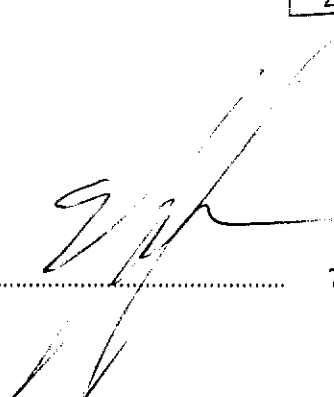
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
(EEK)

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	1 044 202	2 652 046
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	530 829	278 345
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 471 765	-2 978 682
Varude muutus	8 133 616	-22 097 076
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	46 665	-270 915
Makstud intressid	-1 687 843	-1 064 099
Saadud intressid pangast	456	0
Ettevõtte tulumaks	-38 382	0
Rahavood äritegevusest kokku	4 557 778	-23 480 381
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse põhivara soetus	-18 952 410	-3 566 983
Tütarettevõtete soetus	0	-136 086
Muude finantsinvesteeringute soetus	0	-2 335 000
Muude finantsinvesteeringute müük	0	3 414 684
Antud laenud	-3 060 046	-14 104 910
Antud laenude tagasimaksed	7 749 642	5 661 833
Saadud intressid	810 488	138 977
Rahavood investeerimisest kokku	-13 452 326	-10 927 485
Rahavood finanseerimisest		
Saadud laenud	30 663 003	47 974 190
Saadud laenude tagasimaksed	-21 945 954	-13 231 276
Muude finantskohustuste tagasimaksed	0	-1 114 685
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-514 052	-465 091
Rahavood finanseerimisest kokku	8 202 997	33 163 138
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-691 551	-1 244 728
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	731 042	1 975 770
Muutus	-691 551	-1 244 728
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	39 491	731 042

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask


REVAUDI OÜ
AUDIITOR
 Zoja Tšudakova

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (EEK)

	Osa- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	40 000	4 000	2 249 215	2 293 215
Aruandeaasta puhaskasum			1 726 924	1 726 924
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	3 976 139	4 020 139
Aruandeaasta puhaskasum/ kahjum			-728 565	-728 565
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	3 247 574	3 291 574

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ning tema tütarettevõtte (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhul, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Kinnisvarainvest OÜ ning selle tütarettevõtte finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte kasutab oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Investeering tütarettevõttesse/emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeeringud tütarettevõttesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Emaettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka kontserni konsolideeritud ja emaettevõtte konsolideerimata aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

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

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

Tulu kajastamine

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

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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

Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Finantsvarad

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

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

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast tollimaksust, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varude soetusmaksumuse kindlaksmääramisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto

realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "müüdud toodangu kulu".

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on suhteliselt väike, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalet põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Maa	0%
Ehitised ja rajatised	2-15 %
Masinad ja seadmed	8-40 %
Transpordivahendid	15-25 %
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20-40 %

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustusi kajastatakse nende õiglases väärtuses ning õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2006. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 23/77 ning alates 1. jaanuarist 2007. a on maksumääraks 22/78 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80-ni peale 1. jaanuari 2009. a väljamakstud dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aruande lisas.

Andrei Tšernõšov

Eduard Kimask

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Konsolideeritud aruandluses kajastatud tulumaks on tütarettevõtete tulumaks, arvutatuna asukohariigi seadusandluse kohaselt.

Lisa 1. Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	7 217	15 572
Emafirma pangakontod	31 418	614 697
Tütarettevõtete pangakontod	856	100 773
Raha kokku	39 491	731 042

Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Aktsiad ja väärtpaberid	0	35 000

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjatelt laekumata arved	2 991 766	1 167 299
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-111 907
Nõuded ostjate vastu kokku	2 991 766	1 055 392

Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-111 907	0
Bilansist väljakantud lootusetud nõuded	211 761	0
Täiendav ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	-99 854	-111 907
Ebatõenäoliselt laekuvad arved kokku	0	-111 907

Lisa 4. Maksud

Maksuliik	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 888	38 381	424	
Käibemaks	206 207	336 948	2 689 722	59 259
Kinnipeetud tulumaks	8 708	18 551		2 244
Sotsiaalmaks	3 378	2 306	842	
Maamaks	8 853		1 713	
Töötuskindlustusmaks	836	27	1 340	
Kogumispensioon	1 843		1 259	
Maksude intressid	398		435	
Kokku maksud	232 111	396 213	2 695 735	61 503

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Väljaantud laenud (Lisa 8)	4 206 757	5 865 024
Intressid	752 268	361 851
Muud lühiajalised nõuded	19 540	200
Muud lühiajalised nõuded kokku	4 978 565	6 227 075

Lisa 6. Varud

	31.12.2007	31.12.2006
Müügiks ostetud kaubad	2 382 780	12 140 266
Kinnistud arendamiseks	19 598 946	17 758 143
Ettemaksed tarnijatele	15 896	232 829
Varud kokku	21 997 622	30 131 238

Lisa 7. Tütarettevõtte

Kinnisvarainvest OÜ tütarettevõtteks 2007.aastal oli:

Tütarettevõtte nimetus	Asukoht	Oman- damise aeg	Osalus seisuga 31. detsember		Kontserni osa omaka- pitalist 31. detsembril	
			2007	2006	2007	2006
UAB Kinnisvarainvest	Leedu	2006	100,00%	100,00%	-196 058	-441 407

UAB Kinnisvarainvest põhitegevuseks on kinnisvara arendus ja müük.
Tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Tütarettevõtte kajastatakse konsolideeritud aruannetes rida- reallt konsolideerituna, ja emaettevõtte konsolideerimata bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit.

Lisa 8. Finantsinvesteeringud

	31.12.2007			31.12.2006		
	Lühiajaline	Pikaajaline	Kokku	Lühiajaline	Pikaajaline	Kokku
Laenud (Lisa 5)	4 206 757	2 705 848	6 912 605	5 865 024	2 970 405	8 835 429
Kokku	4 206 757	2 705 848	6 912 605	5 865 024	2 970 405	8 835 429

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Eestis ja Leedus asuvad korterid, mis on soetatud väärtuse kasvu eesmärgil ja ajutiselt osaliselt välja renditud kasutusrendi tingimustel ja/või kasutatud bürooruumidena. Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist. See tähendab, et kinnisvarainvesteering kajastatakse analoogselt materiaalse põhivara soetusmaksumusega, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Kinnisvarainvesteering amortiseeritakse lineaarse meetodi alusel 2% aastas.

	Ehitised
Soetusmaksumus 31.12.2005	7 222 008
Soetamine 2006	5 483 623
Soetusmaksumus 31.12.2006	12 705 631
Soetamine 2007	20 663 420
Müük	-2 589 534
Soetusmaksumus 31.12.2007	30 779 517
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-58 541
Arvestatud kulum 2006	-142 761
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-201 302
Arvestatud kulum 2007	-210 890
Müüdud kinnisvarainvesteeringute kulum	40 784
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-371 408
Jääkmaksumus 31.12.2005	7 163 467
Jääkmaksumus 31.12.2006	12 504 329
Jääkmaksumus 31.12.2007	30 408 109

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	589 971	532 000
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-289 152	-370 063
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	300 819	161 937

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask

13

Lisa 10. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed
Soetusmaksumus 31.12.2005	881 863
Soetamine	728 814
Soetusmaksumus 31.12.2006	1 610 677
Soetamine	1 258 148
Müük	-551 355
Soetusmaksumus 31.12.2007	2 317 470
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-120 674
Arvestatud kulum	-135 584
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-256 258
Arvestatud kulum	-319 939
Müüdud põhivara kulum	130 947
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-445 250
Jääkmaksumus 31.12.2005	761 189
Jääkmaksumus 31.12.2006	1 354 419
Jääkmaksumus 31.12.2007	1 872 220

Lisa 11. Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Masinad ja seadmed	Kinnisvara-investeering (korteriomandid)	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	728 814	5 944 827	6 673 641
Akumuleeritud kulum	0	-104 510	-104 510
Jääkmaksumus	728 814	5 840 317	6 569 131
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	728 814	5 944 827	6 673 641
Akumuleeritud kulum	-109 322	-190 957	-300 279
Jääkmaksumus	619 492	5 753 870	6 373 362

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud Lisas 13.

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 12. Kasutusrent

Kinnisvarainvest OÜ on võtnud kasutusrendile sõidua autod. Autosid renditakse kasutusrendilepingu alusel, kuigi kajastatakse bilansis materiaalse põhivarana (vt Lisa 10). Keskmise liisinguintress on 6% aastas. Lepingute alusvaluutad on EUR ja EEK.

	31.12.2007	31.12.2006
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	237 630	130 077
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksud mittekatkestatavatest rendilepingutest:	674 302	566 067
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	113 862	103 054
<i>1-5 aastat</i>	560 440	463 013

Lisa 13. Laenukohustused

	Lühiajalised	Pikaajalised	Kokku	Intress	Tähtaeg
Saldod 31.12.2006:					
Pangalaenu	11 473 628	4 811 091	16 284 719	Euribor +2%	2013.a.
Saadud laenu muud	3 014 205	18 014 579	21 028 784	0%-10%	2009.a.
Laenu osanike poolt (Lisa 20)	0	7 984 000	7 984 000	0%	määramata
Kapitalirendi kohustused	541 658	5 373 593	5 915 251	6%-8%	2011-2016
Kasutusrendi kohustused	103 054	463 013	566 067	6%	2009-2010
Kokku 31.12.2006	15 132 545	36 646 276	51 778 821		
Saldod 31.12.2007:					
Pangalaenu	15 565 541	14 082 361	29 647 902	Euribor +2%	2013.a.
Saadud laenu muud	11 480 409	5 429 006	16 909 415	0%-10%	2009.a.
Laenu osanike poolt (Lisa 20)	0	7 349 000	7 349 000	0%	määramata
Kapitalirendi kohustused	596 846	4 804 353	5 401 199	6%-8%	2011-2016
Kasutusrendi kohustused	113 862	560 440	674 302	6%	2009-2010
Kokku 31.12.2007	27 756 658	32 225 160	59 981 818		

Saadud laenude valuutad on EUR ja EEK. Pangalaenu on tagatud Kinnisvarainvest OÜ varaga.

Andrei Tšernošev

Eduard Kimask

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 14. Muud võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Intressivõlad	303 242	155 342
Dividendivõlad	0	875 000
Ostjate ettemaksed	570 000	173 119
Tulumaks dividendidelt	0	246 795
Muud viitvõlad	20 918	9 253
Muud võlad kokku	894 160	1 459 509

Lisa 15. Osakapital

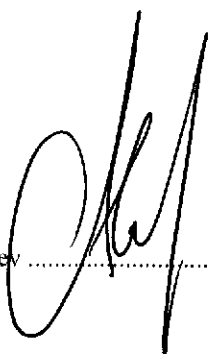
Emaettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 20 000 krooni.

Lisa 16. Dividendide tulumaks

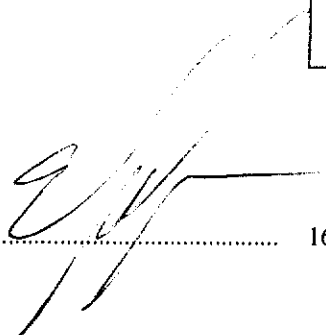
Kontserni jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 3 247 574 (2006: 3 976 139) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 681 991 (2006: 874 751) krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 2 565 583 (2006: 3 101 388) krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2008. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2007.

Andrei Tšernõšov



Eduard Kimask



REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 17. Müügitulu

Tegevusalade lõikes	2007		2006	
	Summa	%%	Summa	%%
Enda kinnisvara ost ja müük (6810)	17 869 022	93%	11 292 390	89%
Muu laenuandmine (6492)	621 994	3%	1 331 007	11%
Enda kinnisvara üürileandmine (6820)	589 971	3%	0	0%
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine (7022)	0	0%	34 286	0%
Sõiduautode müük (4511)	100 014	1%	0	0%
Kokku põhitegevusest	19 181 001	100%	12 657 683	100%

Geograafilises lõikes	2007		2006	
	Summa	%%	Summa	%%
Leedus:	16 597 836	87%	0	0%
Eestis:				
Enda kinnisvara ost ja müük (6810)	1 271 186		11 292 390	
Muu laenuandmine (6492)	621 994		1 331 007	
Enda kinnisvara üürileandmine (6820)	589 971		0	
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine (7022)	0		34 286	
Sõiduautode müük (4511)	100 014		0	
Kokku Eestis	2 583 165	13%	12 657 683	100%
Kokku	19 181 001	100%	12 657 683	100%

Lisa 18. Muud äritulud ja muud ärikulud

	2007	2006
Muud äritulud		
Renditulu	0	532 000
Dividendide väljamaksmisest loobumine	875 000	0
Dividendide tulumaks	246 795	
Saadud viivised ja lepetrahvid	27 000	0
Muud äritulud	10 037	19 959
Saadud kindlustushüvitised	121 360	0
Muud äritulud kokku	1 280 192	551 959
Muud ärikulud		
Kahjum põhivara müügil	-18 228	0
Trahvid ja viivised	-55 602	-915
Muud ärikulud kokku	-73 830	-915

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 19. Mitmesugused tegevuskulud

	2007	2006
Pangalaenude lepingutasud	110 450	0
Kindlustus	91 584	54 541
Raamatupidamisteenused	97 500	90 000
Audit	17 000	0
Lähetuskulud	83 841	0
Lootusetud nõuded	99 854	111 907
Autokulud	30 097	29 431
Maksud	69 596	53 023
Notariteenised	9 176	5 199
Reklaamikulud	0	6 190
Juriidilised konsultatsioonid	0	11 273
Väikevahendid	7 958	0
Riigilõiv	4 275	1 764
Maamaks	5 715	6 380
Pangateenused	12 124	14 738
Vastuvõtukulud	8 674	940
Muud teenused	17 482	8 565
Tütarettevõtte tegevuskulud	888 905	192 339
Kokku	1 554 231	586 290

Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega

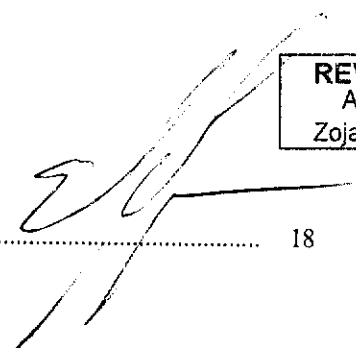
	31.12.2007	31.12.2006
Kohustused		
Lühiajalised kohustused osanikega seotud ettevõtetele	7 166 473	2 314 205
Lühiajalised kohustused osanikele	303 242	155 342
Pikaajalised kohustused osanikele (Lisa 13)	7 349 000	7 984 000
Kohustused kokku	14 818 715	10 453 547

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutuatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask

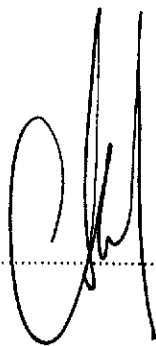


REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

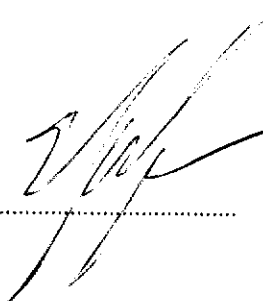
Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss (EEK)

	31.12.2007	31.12.2006
VARAD		
Käibevara		
Raha	38 635	630 269
Lühiajalised finantsinvesteeringud	0	35 000
Nõuded ostjate vastu	2 991 765	1 055 391
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	232 111	6 013
Muud lühiajalised nõuded	4 967 164	6 227 075
Varud	21 663 781	17 990 972
Käibevara kokku	29 893 456	25 944 720
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	2 841 934	6 188 261
Kinnisvarainvesteeringud	30 408 109	9 955 579
Materiaalne põhivara	1 375 700	1 354 419
Põhivara kokku	34 625 743	17 498 259
VARAD KOKKU	64 519 199	43 442 979
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	27 161 687	15 132 545
Võlad tarnijatele	635 394	215 001
Maksuvõlad	0	61 503
Muud võlad	303 242	1 030 342
Saadud ettemaksed	570 000	173 119
Lühiajalised eraldised	0	246 795
Lühiajalised kohustused kokku	28 670 323	16 859 305
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	32 225 160	21 986 181
Pikaajalised kohustused kokku	32 225 160	21 986 181
KOHUSTUSED KOKKU	60 895 483	38 845 486
Omakapital		
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 553 493	2 249 215
Aruandeaasta puhaskasum	-973 777	2 304 278
OMAKAPITAL KOKKU	3 623 716	4 597 493
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	64 519 199	43 442 979

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask



REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

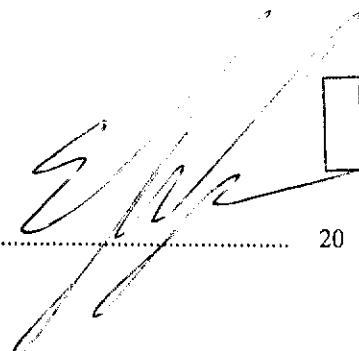
**Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne
(EEK)**

	2007	2006
Müügitulu	2 983 468	13 473 646
Muud äritulud	1 280 192	19 959
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 002 810	-9 097 551
Mitmesugused tegevuskulud	-665 326	-476 717
Tööjõu kulud		
Palgakulu	-370 200	-374 676
Sotsiaalmaksud	-122 328	-123 804
Tööjõu kulud kokku	-492 528	-498 480
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-477 356	-237 561
Muud ärikulud	-73 830	-915
ÄRIKASUM	551 810	3 182 381
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	-1 498 863	-1 016 754
Muud finantstulud- ja -kulud	-26 724	138 651
Finantstulud ja -kulud kokku	-1 525 587	-878 103
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST	-973 777	2 304 278
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	-973 777	2 304 278

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask

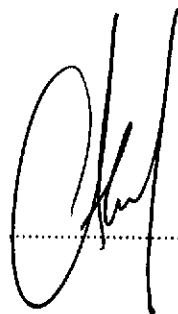


REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

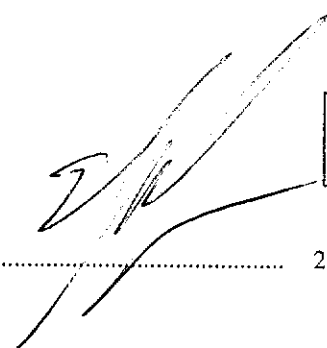
Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne
(EEK)

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	551 810	3 182 381
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	477 356	237 561
Kahjum finantsinvesteeringute müügist	-27 300	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 210 830	-424 907
Varude muutus	-3 672 809	-9 956 810
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-218 124	-449 830
Makstud intressid	-1 498 863	-1 016 754
Saadud intressid pangast	576	0
Rahavood äritegevusest kokku	-6 598 184	-8 428 359
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse põhivara soetus	-20 663 420	-977 449
Materiaalse põhivara müük	83 625	0
Tütarettevõtete soetus	0	-136 086
Muude finantsinvesteeringute soetus	0	-2 335 000
Muude finantsinvesteeringute müük	0	3 414 684
Antud laenud	-3 060 046	-13 340 353
Antud laenude tagasimaksed	7 749 642	5 661 833
Saadud intressid	0	138 651
Rahavood investeerimisest kokku	-15 890 199	-7 573 720
Rahavood finanseerimisest		
Saadud laenud	30 663 003	29 467 630
Saadud laenude tagasimaksed	-7 989 064	-13 231 276
Muude finantskohustuste tagasimaksed	0	-1 114 685
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-777 190	-465 091
Rahavood finanseerimisest kokku	21 896 749	14 656 578
Rahavood kokku	-591 634	-1 345 501
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	630 269	1 975 770
Muutus	-591 634	-1 345 501
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	38 635	630 269

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask



REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 24. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (EEK)

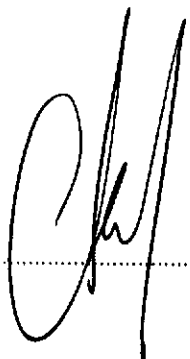
	2007	2006
Osakapital nimiväärtuses perioodi alguses	40 000	40 000
Osakapital nimiväärtuses perioodi lõpus	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital perioodi alguses	4 000	4 000
Kohustuslik reservkapital perioodi lõpus	4 000	4 000
Jaotamata kasum perioodi alguses	4 553 493	2 249 215
Aruandeaasta puhaskasum	-973 777	2 304 278
Jaotamata kasum perioodi lõpus	3 579 716	4 553 493
Omakapital kokku perioodi lõpus	3 623 716	4 597 493

JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

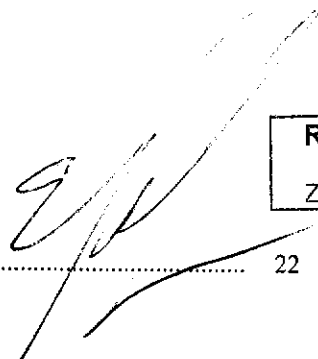
Kinnisvarainvest OÜ juhatus on koostanud 2007. aasta konsolideerimisgrupi tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Kinnisvarainvest OÜ konsolideeritud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest.

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask



REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

REVAUDI OÜ
Vesivärava 19-27
Tallinn 10126

tel.+372 6332 522
+372 5021 135
e-mail: zoja@revaudi.ee

SÕLTUMATU AUDITORI ARUANNE

KINNISVARAINVEST OÜ omanikele

Oleme auditeerinud KINNISVARAINVEST OÜ konsolideeritud 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. Auditeerinud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 22 on kaasatud meie poolt identifitseerituna kättesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud 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 väärtajastamiseta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Auditori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikakoodeksiga ning et me planeerime ja viime auditi läbi enesedamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärtajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusematerjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad auditi otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärtajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks vajutatud 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 tuldise esituslaadi hindamist.

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

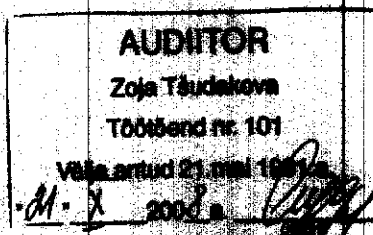
Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulisel osas õigesti ja õiglaselt KINNISVARAINVEST OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Zoja Tsudakova

21. oktoober 2008

Tallinn



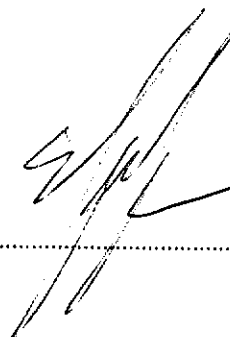
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Kinnisvarainvest OÜ juhatus teeb ettepaneku mitte jaotada 2007. aasta lõpuks kogunenud 3 247 574 krooni suurust kasumit (sh 2007.a. kahjum 728 565 krooni) ja suunata see eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask



REVAUDI OÜ AUDITOR Zoja Tšudakova

HARJU MAAKOHTU REGISTRIOSEKOND

KINNISVARAINVEST OÜ

reg. nr. 10036424

Narva mnt 13

10151 Tallinn

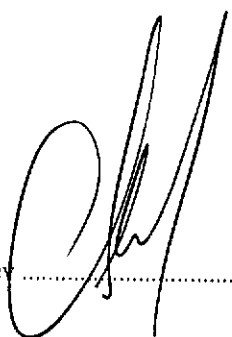
OSANIKE NIMEKIRI

2007. majandusaasta aruande

kinnitamise seisuga

1. Eduard Kimask, elukoht Tallinn, isikukood 37212210241
1 osa, 20 000 kr., 50% osakapitalist, omandamise aeg - august 2002.a.
2. Andrei Tšernõšev, elukoht Tallinn, isikukood 36710010319
1 osa, 20 000 kr., 50% osakapitalist, omandamise aeg – august 2002.a.

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask

