

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01. jaanuar 2008

aruandeaasta lõpp: 31. detsember 2008**ärinimi või sihtasutuse**

nimi: OÜ Pro Kinnisvara

registrikoed: 10559984

tänava/talu nimi,

maja ja korteri number: Jugapuu tee 23B

küla/alev/alevik/linn

: Tallinn

postisihnumber: 12113

maakond: Harjumaa**telefon: -**

e-posti aadress: balafon@hot.ee

põhitegevusala: Kinnisvara ost, müük, vahendus (68101,68201)

Sisukord

<u>Tegevusaruanne.....</u>	
<u>Raamatupidamise aastaaruanne.....</u>	
<u>Juhatuse deklaratsioon.....</u>	
<u>Bilanss.....</u>	
<u>Kasumiaruanne.....</u>	
<u>Rahavoogude aruanne.....</u>	
<u>Omakapitali muutuste aruanne.....</u>	
<u>Raamatupidamise aastaaruande lisad.....</u>	
<u>Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud</u>	
<u>arvestusmeetodid ja hindamisalused.....</u>	
<u>Lisa 2. Nõuded ostjatele.....</u>	
<u>Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded.....</u>	
<u>Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused.....</u>	
<u>Lisa 5. Tütarettevõtte osad.....</u>	
<u>Lisa 6. Sidusettevõtete osad.....</u>	
<u>Lisa 7. Immateriaalne põhivara.....</u>	
<u>Lisa 8. Lühiajalised kohustused.....</u>	
<u>Lisa 9. Pikaajalised kohustused.....</u>	
<u>Lisa 10. Müügitulu tegevusalade lõikes.....</u>	
<u>Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega.....</u>	
<u>Juhatuse allkiri 2008. aasta majandusaasta aruandele.....</u>	
<u>Kahjumi katmise ettepanek.....</u>	
<u>Osanike nimekiri.....</u>	

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2008. aastal jätkus OÜ Pro Kinnisvara traditsiooniline äritegevus kinnisvara valdkonnas.

Tulud, kulud ja kasum

2008 . aastal moodustas OÜ Pro Kinnisvara müügitulu 2 363 316 mln krooni. Peamise osa müügitulust moodustas kinnisvara müük.

OÜ Pro Kinnisvara kahjumiks kujunes 33 200 571 krooni. Kahjumi tekkepõhjus peitub peamiselt tütar- ja sidusettevõtete osadelt tekkinud kahjumis. Suurimad kuluartiklid olid kinnisvara ostukulu ja liising- ning laenulepingute intressid.

Investeeringud

Aruandeperioodil soetati investeeringuid 35 212 807 mln krooni eest..

Tütar- ja sidusettevõtted

OÜ Pro Kinnisvaral on jätkuvalt 100% osalus tütaretevõtetes OÜ Balafon, OÜ Cristof ja OÜ Pro Group Consulting ning 50 % -ne osalus sidusettevõttes OÜ Stansfield. Aruandeaastal soetati 25% osalus OÜ-s Melitess ja 100% osalus OÜ-s Joshua Systems. Kõik tütaretevõtted ja sidusettevõtted on tegutsevad kinnisvaraturul.

Tütaretevõtte OÜ Balafon 2008. aasta majandustulemuseks kujunes 33 546 010 krooni kahjumit.

Tütaretevõtte OÜ Cristof 2008. aasta majandustulemuseks kujunes 3 689 946 krooni kahjumit.

Tütaretevõtte OÜ Pro Group Consulting 2008. aasta majandustulemuseks kujunes 348 743 krooni kahjumit.

Sidusettevõtte OÜ Stansfield 2008. aasta majandustulemuse kohta puudub informatsioon seoses asjaoluga, et OÜ Stansfield ei ole Pro Kinnisvara OÜ poolt aruande esitamise tähtajaga veel omapoolset aruannet esitanud. Olemasoleva informatsiooni kohaselt on ettevõtte majandusraskustes ja seetõttu OÜ Pro Kinnisvara teostas investeeringu mahahindluse 32 023 966 mlj krooni ulatuses.

Sidusettevõtte OÜ Melitess 2008 . aasta majandustulemuseks kujunes 280 721 krooni kahjumit

Personal

OÜ Pro Kinnisvaral aruandeaastal töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Pro Kinnisvara jätkab järgmisel majandusaastal tegevust kinnisvaraturul.

Laivi Mesikäpp

juhatuse liige

.....

17.08.2009

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusdeklaratsioon

OÜ Pro kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ▣ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ▣ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Pro Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ▣ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ▣ OÜ Pro Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Laivi Mesikäpp

juhatuse liige

.....

17.08.2009

Bilanss

VARAD

(kroonides)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha ja pangakontod		28 239	1 279 617
Nõuded ostjate vastu	2		
Ostjatelt laekumata arved		2 460 452	1 559 441
Kokku nõuded ostjate vastu		2 460 452	1 559 441
Mitmesugused nõuded			
Nõuded emajärgsete ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	11	30 081 043	35 992 493
Muud lühiajalised nõuded	3;11	14 276 193	18 643 214
Kokku mitmesugused nõuded		44 357 236	54 635 707
Ettemaksed			
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		5 511	-
Kokku ettemaksed		5 511	-
Varud		39 551 332	4 338 525
Ettemaksed tarnijatele		-	411 600
Kokku varud		39 551 332	4 750 125
Käibevara kokku		86 402 770	62 224 890
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	5	4 782 658	2 640 941
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	6	100 000	32 023 966
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		4 882 658	34 664 907
Immateriaalne põhivara			
Patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara /jääkmaksumuses/	7	-	237
Põhivara kokku		4 882 658	34 665 144
VARAD KOKKU		91 285 428	96 890 034

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)		31.12.2008	31.12.2007
KOHUSTUSED	Lisa		
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud	8,11	30 925 244	10 449 244
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	9	2 551 884	2 785 804
Kokku võlakohustused		33 477 128	12 840 048
Ostjate ettemaksed toodete ja teenuste eest		2 435 000	2 435 000
Võlad tarnijatele		7 472 518	334
Maksuvõlad	4	9376	113
Lühiajalised kohustused kokku		43 394 022	15 275 495
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	9	11 477 439	12 000 000
Pikaajalised kohustused kokku		11 477 439	12 000 000
Kohustused kokku		11 447 439	12 000 000
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		69 570 539	89 118 108
Aruandeaasta kasum/-kahjum		-33 200 571	-19 547 569
Omakapital kokku		36 413 968	69 614 539
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		91 285 428	96 890 034

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2008	2007
Müügitulu	10	2 363 316	2 707 714
Muud äritulud		850 316	20 000
Kaubad , toore, materjal, teenused		2 527 277	1 763 016
Mitmesugused tegevuskulud		52 153	68 340
Põhivara kulum	7	238	624
Muud ärikulud		35 833	9 524
Ärikasum		598 131	886 210
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja – kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	5	-2 179 720	-20 747 136
Finantstulud ja – kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	6	-32 326 528	-941 401
Finantstulud ja – kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		1 549 711	-
Intressikulud		980 940	625 211
Kahjum valuutakursi muutustest		39 627	
Muud finantstulud ja – kulud		99 149	1 879 969
Kokku finantstulud ja – kulud		-33 798 702	20 433 779
Kasum/-kahjum enne tulumaksustamist		-33 200 571	-19 547 569
ARUANDEAASTA PUHASKAHJUM		-33 200 571	-19 547 569

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-33 200 571	-19 547 569
Korrigeerimised		-8 279 917	-77 388
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	237	624
Finantsinvesteeringu muutus	5;6	-29 782 249	21 647 334
Nõuded ostjate vastu muutus 3:11- 1		901 011	
	515		
	190		
 Nõuded kons. grupi ev. vastu		-9 913 471	-224 930
Äritegevusega seotud ettemaksete muutus		5 511	10 281
Varude muutus		34 801 207	1 607 067
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus:			
Maksu kohustuse muutus	4	-9 263	-
Võlad hankijatele		-7 472 184	-33 067
Kokku rahavood äritegevusest	1 867 162	-52 949 689	

Rahavood investeerimistegevusest			
Sidusettevõtte ost	6	124 000	-
Sidusettevõtte müük		-	-
Muude finantsinvesteeringute soetus			
Antud laenud	3	-	-13 503 016
Antud laenude tagasimaksed		-	688 080
Antud laenud kontserniettevõtetele		-24 854 050	-8 007 532
Antud laenude tagasimaksed kontserniettevõtetelt		36 447 953	6 435 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-14 387 468	34 086 548	

Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud/liisingud finantsettevõtetelt		-	15 000 000
Saadud laenud muud	8	21 021 000	1 815 000
Saadud laenude/liisingute tagasimaksed		-756 481	-1 312 041
Saadud muude laenude tagasimaksed		-150 000	-1 810 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	13 692 959	20 114 519	

RAHAVOOD KOKKU

Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 279 617	106 964
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 251 378	1 172 653
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		28 239	1 279 617

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40 000	4000	89 118 108	89 162 108
Aruandeperioodi puhaskahjum		-	-19 547 569	-19 547 569
Saldo 31.12.2007	40 000	4000	69 570 539	69 614 539
Aruandeperioodi puhaskahjum			-33 200 571	-33 200 571
Saldo 31.12.2008	40 000	4000	36 369 968	36 413 968

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Pro Kinnisvara 2008. 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 Pro Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ Pro Kinnisvara on koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruande lihtsustatud meetodil.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga 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 üldkuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varudes kajastatakse kõiki müügiks ostetud kinnisvaraobjekte. Varud hinnatakse bilansis lähtudes turuhinnast.

Müügiks ostetud kinnisvara, mida hoitakse pikemaajaliselt tulude saamise eesmärgil või turuhinna tõusu eesmärgil, kajastatakse Kinnisvarainvesteeringute all.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste 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 sidus- ja tütarettevõtetesse 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 soetusmaksumus ületab 1 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	5 - 10%	10 - 20 aastat
Seadmed	15 - 25%	4 - 6 ² / ₃ aastat
Sõidukid	25 - 33%	3 - 4 aastat
Muu inventar	33 - 50%	2 - 3 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodidel.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Immateriaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Litsentsid, patendid	5 - 33%	3-20 aastat
Firmaväärtus	20- 50%	2-5 aastat

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi (ekspert hinnangud). Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti bilansilisest väärtusest ja selle vastavusest turuhinnale, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus

jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne. Potentsiaalsete kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2004 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Lisa 2. Nõuded ostjatele

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved kinnisvara	2 414 752	6 567 841
Ostjatelt laekumata arved muu	45 700	45 700
Kokku	2 460 452	6 613 541

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

(kroonides)

Nõue	tähtaeg	intress	Nõude suurus
OÜ Kristoff	06.10.2006	5% aastas	13 347 239
Kristoff OÜ intressid			667 362
Stansfield OÜ intressid			247 177
Muud nõuded			14 415
Kokku			14 276 193

Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused

(kroonides)

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Nõue	Nõue	Nõue	Kohustus
Tulumaksu intress	-	3	-	3
Sotsiaalmaksu intress	-	6	-	6
Käibemaks	7			
Käibemaksu intress	-	12	-	12
Maamaks	5 504	9 355		
Maamaksu intress	-	92	-	92
Kokku	5 511	9 376	-	113

Lisa 5. Tütarettevõtte osad

(kroonides)

	OÜ Balafon	OÜ Cristof	OÜ Pro Group Consulting	OÜ Joshua System	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Kinnisvara ost-müük-vahendus	Kinnisvara ost-müük-vahendus	Kinnisvara ost-müük-vahendus	Kinnisvara ost-müük-vahendus	
Osade arv 31.12.2007	1	1	1	-	4
Osade arv 31.12.2008	1	1	1	1	4
Osalus 31.12.2007	100%	100%	100%	-	
Osalus 31.12.2008	100%	100%	100%	100%	
Soetusmaksumus 31.12.2007	40 000	40 000	40 000	-	120 000
Soetusmaksumus 31.12.2008	40 000	40 000	40 000	24 000	144 000
Bilansiline maksumus 31.12.2007	43 400	2 136 320	461 221	-	2 642 144
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	-43 400	-2 136 320	-348 743	-24 000	-1 854 977
Bilansiline maksumus 31.12.2008	0	0	112 478	0	112 478

Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.2008

	Balafon OÜ	Cristof OÜ	OÜ Pro Group Consulting	Joshua Systems OÜ
Osakapital	40 000	40 000	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	3 400	4000	4000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-	2 428 864	421 221	-4 155
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-33 546 010	-3 689 946	-348 743	-2 486 945
Omakapitali suurendamine		1 800 000		2 810 000
Omakapital kokku	-33 502 610	246 374	112 478	358 900

Investeeriija osa omakapitalist	100%	100%	100%	100%
--	-------------	-------------	-------------	-------------

Lisa 6. Sidusettevõtete osad

	Stansfield OÜ	Melitess OÜ	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Kinnisvarainvestee ringud	Kinnisvarain vesteeringud	
Osade arv 31.12.2007	1	0	1
Aktsiate ja osade arv 31.12.2008	1	1	2
Osalus 31.12.2007	50%	-	
Osalus 31.12.2008	50%	25%	
Soetusmaksumus 31.12.2007	20 000	-	20 000
Soetusmaksumus 31.12.2008	20 000	100 000	120 000
Bilansiline maksumus 31.12.2007	32 023 966	-	-32 023 966
Aruandeaasta kapitaliosaluse kahjum	-32 023 966	70 180	-31 953 786
Bilansiline maksumus 31.12.2008	-	170 180	-31 833 786

Sidusettevõtte omakapital seisuga 31.12.2008

	Stansfield OÜ	Melitess OÜ
Osakapital	40 000	400 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	64 003 931	9 672 757
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	Puudub infomatsioon	280 721
Omakapital kokku	Puudub informatsioon	10 674 253
Investeeriija osa omakapitalist	50%	25%

Lisa 7. Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Lisa	Ostetud litsentsid jms.	Kokku
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007		3 097	3 097
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008		3 097	3 097
Akumuleeritud kulum ja allahindlused			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007		2 860	2 860
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu		237	237
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008		3 097	3 097
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007		237	237
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008		-	-

Lisa 8. Lühiajalised kohustused

(kroonides)

Lühiajalised kohustused (kroonides)	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Investeeringislaen maksetähtaeg 1 aasta	21 006 000	31.12.2009	intressita	EEK	Laen on saadud tagatiseta

Lisa 9. Pikaajalised kohustused

(kroonides)

Pikaajalised kohustused (kroonides)	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Laenuleping KL271107PR	11 477 439	10.04.2008	%	EUR	
Laenuleping KL-040407PR	2 551 884	04.04.201	1,9 % + 6 k	EUR	
	0		Euribor		

Lisa 10. Müügitulu tegevusalade lõikes

(kroonides)

Tegevusala	2008	2007
Tulud kinnisvara müügist (68101)	2 318 000	2 700 000
Tulud rendi teenustest/üürist (68201)	36 085	6 714
Tulud teenuste müügist	9 231	1 000
Kokku	2 363 316	2 707 714

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)

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

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu juhatuse ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on seotud osapooltega tehtud tehingud toimunud turutingimustel.

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Seotud osapool		Nõuded	Intressi- nõuded	Nõuded kokku	Kohustused	Kohustused kokku
Balafon OÜ	tütarettevõtte	11 392 781	1 489 691	12 882 472	-	-
Cristof OÜ	tütarettevõtte	791 000	121 117	912 117	-	-
Joshua Systems OÜ	tütarettevõtte	2 336 954	770 442	3 107 396	-	-
Stansfield OÜ	sidusettevõtte	8 035 378	247 177	8 282 555	-	-
OÜ Pro Group	sidusettevõtte	7 300 000	589 930	7 889 930	-	-
Laivi Mesikäpp	Ettevõtte	-	-	-	9 919 244	9 919 244
Kokku		29 856 113	3 218 357	25 973 470	9 919 244	9 919 244

Juhatuses allkiri 2008. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Pro Kinnisvara juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Laivi Mesikäpp juhatuses liige 17.08.2009

Kahjumi katmise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	69 570 539
2008. aasta kahjum	-36 778 968

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007 36 734 968

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

2007. jaotuskõlbulik kasum jätta jaotamata.

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 36 734 968

Juhatus:

		Kuupäev	Allkiri
Juhatuse liige	Laivi Mesikäpp	17.08.2009	

Osanike nimekiri

Nr.	Osaniku nimi	Reg./isiku kood	asukoht	osa nimiväärtus	märkused
-----	--------------	--------------------	---------	--------------------	----------

1.	Laivi Mesikäpp	46909060260	Tallinn	40000	osa omandatud
----	----------------	-------------	---------	-------	---------------

17.06.1999

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10559984	Osaühing Pro Kinnisvara	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	balafon@hotmail.ee
Telefon	+372 5087399

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Laivi Mesikäpp	46909060260	Tallinn	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2318000	98.08	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	36085	1.53	Ei

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Pro Kinnisvara (registrikood: 10559984) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Laivi Mesikäpp (Juhatuse liige) - kinnitanud 24.08.2009