

TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD  
20.01.2009  
1804 99335  
.....  
ff

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2008

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2008

**ärinimi või sihtasutuse nimi:** Loopealse Elamu OÜ

**registrikood:** 11203870

**tänava, maja number:** Sõbra 54

**linn:** Tartu

**postisihtnumber:** 50106

**telefon:** +372 7408 336

**e-posti aadress:** maiken@rt.ee

*Maiken*

## Sisukord

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne .....                                                    | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne .....                                      | 4  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon .....                                      | 4  |
| Bilanss .....                                                           | 5  |
| Kasumiaruanne .....                                                     | 6  |
| Rahavoogude aruanne .....                                               | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                      | 8  |
| Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid ..... | 9  |
| Lisa 1 Muud lühiajalised nõuded .....                                   | 11 |
| Lisa 2 Tingimuslikud kohustused .....                                   | 11 |
| Lisa 3 Tuletisinstrumendid .....                                        | 11 |
| Lisa 4 Kasutusrent .....                                                | 11 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud .....                                   | 12 |
| Lisa 6 Laenukohustused .....                                            | 12 |
| Lisa 7 Müügitulu .....                                                  | 13 |
| Lisa 8 Müüdud toodangu kulu .....                                       | 13 |
| Lisa 9 Finantstulu ja -kulu .....                                       | 14 |
| Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega .....                               | 14 |
| Lisa 11 Panditud varad .....                                            | 14 |
| Majandusaasta aruande allkirjad .....                                   | 15 |

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

Audiitori järeldusotsus

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile



## Tegevusaruanne

Firma põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

2008 valmisid kõik planeeritud 10 maja Meeliku 22 ja 24 aadressidel ja anti üle Tallinna linnale sotsiaaleluruumideks vastavalt sõlmitud rendilepingule.  
Majade haldamiseks on sõlmitud vastav leping OÜ-ga Minu Vara.

2007. aastal sõlmiti intressivahetusleping (intressimäära SWAP) Vastavalt raamatupidamise heale tavale kajastatakse tuletisinstrumente, sh intressimäära SWAP'i õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamise aluseks on Nordea Bank Finland Plc noteeringud. Intressimäära SWAP'i väärtus on iga hetk muutuv suurus ja sõltub Euribori liikumisest. Kui Euribor ületab fikseeritud intressimäära, siis on intressimäära SWAP'il positiivne väärtus.

Intressivahetuslepingu õiglase väärtuse kajastamise mõjul on ettevõtte omakapital negatiivne. Ettevõtte ei kavatse intressivahetuslepingut ennetähtaegselt lõpetada ning seepärast ei ole ka reaalselt kohustust õiglast väärtust tasuda.

Juhatus on üheliikmeline ja juhatajale töötasu makstud pole.

Palgalisi töötajad firmas pole, kõik vajalikud teenused ostetakse sisse.

2009 peamiseks tegevuseks on elanike teenindamine vastavalt sõlmitud lepingutele.

OÜ Loopealse Elamu 2008. majandusaasta käive oli 22 608 152 krooni ja tegelik kasum 13 088 048 krooni, tänu SWAP intressi kajastamisele kahjum 86 147 665 EEK.

17.06.2009



Indrek Rentel  
Juhataja

**Raamatupidamise aastaaruanne**

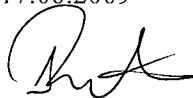
**01.01.2008 - 31.12.2008**

**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 14 toodud Loopealse Elamu OÜ 2008.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Loopealse Elamu OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Loopealse Elamu OÜ on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

17.06.2009



---

Indrek Rentel  
Juhataja

**Bilanss**  
(kroonides)

| <b>AKTIVA</b>                        | <b>Lisa</b> | <b>31.12.2008</b>   | <b>31.12.2007</b>  |
|--------------------------------------|-------------|---------------------|--------------------|
| Raha                                 |             | 9 804 605           | 478 171            |
| Nõuded rentnike vastu                |             | 5 172 023           | 0                  |
| Muud lühiajalised nõuded             | 1           | 144 306             | 77                 |
| <b>Käibevara kokku</b>               |             | <b>15 120 934</b>   | <b>478 248</b>     |
| Lõpetamata ehitus                    |             | 0                   | 352 415 328        |
| Kinnisvarainvesteering               | 5           | 645 610 663         | 0                  |
| <b>Põhivara kokku</b>                |             | <b>645 610 663</b>  | <b>352 415 328</b> |
| <b>AKTIVA KOKKU</b>                  |             | <b>660 731 597</b>  | <b>352 893 576</b> |
| <b>PASSIVA</b>                       |             |                     |                    |
| Lühiajaline pangalaen                | 6           | 5 390 754           | 0                  |
| Rentnike ettemaks                    |             | 927 223             | 0                  |
| Võlad tarnijatele                    |             | 1 372 068           | 59 050 391         |
| Intressivõlad                        |             | 1 173 657           | 959 966            |
| Muud viitvõlad                       |             | 27                  | 27                 |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b> |             | <b>8 863 729</b>    | <b>60 010 384</b>  |
| Tuletisinstrumentid                  | 3           | 115 145 489         | 15 909 776         |
| Pikaajalised laenukohustused         | 6           | 635 627 901         | 291 996 637        |
| Pikaajalised intressikohustused      |             | 3 177 174           | 911 810            |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b> |             | <b>753 950 564</b>  | <b>308 818 223</b> |
| <b>Kohustused kokku</b>              |             | <b>762 814 293</b>  | <b>368 828 607</b> |
| Osakapital                           |             | 40 000              | 40 000             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum  |             | -15 975 031         | 0                  |
| Aruandeaasta puhaskasum (- kahjum)   |             | -86 147 665         | -15 975 031        |
| <b>Omakapital kokku</b>              |             | <b>-102 082 696</b> | <b>-15 935 031</b> |
| <b>PASSIVA KOKKU</b>                 |             | <b>660 731 597</b>  | <b>352 893 576</b> |

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialled for identification purposes only  
Kuupäev/date..... 18.06.2009  
Allkiri/signature.....  
PKF Estonia, Tallinn



**Kasumiaruanne**  
(kroonides)

|                                                  | Lisa | 2008               | 2007               |
|--------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Müügitulu                                        | 7    | 22 608 152         | 0                  |
| Realiseeritud toodete(kaupade, teenuste) kulu    | 8    | -2 802 680         | 0                  |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                      |      | <b>19 805 472</b>  | <b>0</b>           |
| Üldhalduskulud                                   |      | -283 743           | -95 901            |
| Muud äritulud                                    |      | 28                 | 0                  |
| Muud ärikulud                                    |      | -557               | 0                  |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                        |      | <b>19 521 200</b>  | <b>-95 901</b>     |
| Finantstulud ja -kulud                           | 9    | -6 433 152         | 30 646             |
| *Arvestuslik kahjum intressimäära SWAP lepingust | 3    | -99 235 713        | -15 909 776        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>      |      | <b>-86 147 665</b> | <b>-15 975 031</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>         |      | <b>-86 147 665</b> | <b>-15 975 031</b> |

2007. aastal sõlmiti intressivahetusleping (intressimäära SWAP) Vastavalt raamatupidamise heale tavale kajastatakse tuletisinstrumente, sh intressimäära SWAP'i õiglates väärtuses. Õiglase väärtuse hindamise aluseks on Nordea Bank Finland Plc noteeringud. Intressimäära SWAP'i väärtus on iga hetk muutuv suurus ja sõltub Euribori liikumisest. Kui Euribor ületab fikseeritud intressimäära, siis on intressimäära SWAP'il positiivne väärtus.

Intressivahetuslepingu õiglase väärtuse kajastamise mõjul on ettevõtte omakapital negatiivne. Ettevõtte ei kavatse intressivahetuslepingut ennetähtaegselt lõpetada ning seepärast ei ole ka reaalselt kohustust õiglast väärtust tasuda.

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only  
Kuupäev/date.....18.06.2009.....  
Allkiri/signature.....  
PKF Estonia, Tallinn

**Rahavoogude aruanne**  
(kroonides)

|                                                       | <b>Lisa</b> | <b>2008</b>         | <b>2007</b>         |
|-------------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Ärikasum                                              |             | 19 521 200          | -95 901             |
| Korrigeerimised:                                      |             |                     |                     |
| Kinnisvarainvesteeringute kulum                       | 5           | 1 293 809           | 0                   |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |             | -5 166 250          | 0                   |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |             | 3 613 932           | 59 050 419          |
| Makstud intressid                                     |             | -24 101 286         | -1 001 163          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |             | <b>-4 838 595</b>   | <b>57 953 355</b>   |
| <br>Materiaalse põhivara soetus                       |             | -334 848 983        | -349 542 390        |
| Antud laenu                                           |             | -150 000            | 0                   |
| Saadud intressid                                      |             | 141 994             | 30 569              |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |             | <b>-334 856 989</b> | <b>-349 511 821</b> |
| <br>Saadud laenud                                     |             | 351 122 018         | 293 224 637         |
| Saadud laenude tagasimaks                             |             | -2 100 000          | -1 228 000          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |             | <b>349 022 018</b>  | <b>291 996 637</b>  |
| <br><b>Rahavood kokku</b>                             |             | <b>9 326 434</b>    | <b>438 171</b>      |
| <br><b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b> |             | <b>478 171</b>      | <b>40 000</b>       |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                     |             | 9 326 434           | 438 171             |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       |             | <b>9 804 605</b>    | <b>478 171</b>      |



**Omakapitali muutuste aruanne**  
(kroonides)

|                              | <b>Osakapital</b> | <b>Jaotamata kasum</b> | <b>Kokku</b>        |
|------------------------------|-------------------|------------------------|---------------------|
| <b>Saldo 31.12.2006</b>      | <b>40 000</b>     | <b>0</b>               | <b>40 000</b>       |
| Aruandeaasta puhaskasum      | 0                 | -65 255                | -65 255             |
| *Arvestuslik kahjum          |                   |                        |                     |
| intressimäära SWAP lepingust | 0                 | -15 909 776            | -15 909 776         |
| <b>Saldo 31.12.2007</b>      | <b>40 000</b>     | <b>-15 975 031</b>     | <b>-15 935 031</b>  |
| Aruandeaasta puhaskasum      | 0                 | 13 088 048             | 13 088 048          |
| *Arvestuslik kahjum          |                   |                        |                     |
| intressimäära SWAP lepingust | 0                 | -99 235 713            | -99 235 713         |
| <b>Saldo 31.12.2008</b>      | <b>40 000</b>     | <b>-102 122 696</b>    | <b>-102 082 696</b> |

Osakapital 40 000 krooni koosneb seisuga 31.12.2008 kahest osast nimiväärtusega 30 000 krooni ja 10 000 krooni. Seisuga 31.12.2007 koosnes osakapital kahest osast nimiväärtusega 30 000 krooni ja 10 000 krooni.

\*2007. aastal sõlmiti intressivahetusleping (intressimäära SWAP) Vastavalt raamatupidamise heale tavale kajastatakse tuletisinstrumente, sh intressimäära SWAP'i õiglates väärtuses. Õiglase väärtuse hindamise aluseks on Nordea Bank Finland Plc noteeringud. Intressimäära SWAP'i väärtus on iga hetk muutuv suurus ja sõltub Euribori liikumisest. Kui Euribor ületab fikseeritud intressimäära, siis on intressimäära SWAP'il positiivne väärtus.

Intressivahetuslepingu õiglase väärtuse kajastamise mõjul on ettevõtte omakapital negatiivne. Ettevõtte ei kavatse intressivahetuslepingut ennetähtaegselt lõpetada ning seepärast ei ole ka reaalsed kohustust õiglast väärtust tasuda.

## Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid

Loopealse Elamu OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtusel, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude funktsioonist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpapereid (pankade rahaturufondide osakuid).

### Nõuded

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

### Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteering on hoone, mida ettevõtte hoiab väljarentimise eesmärgil ja mida ta ei käsuta oma äritegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum..

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Vara soetusmaksumuse ja vara lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa, milleks on 60% vara maksumusest, kantakse kuludesse 50 aasta jooksul.

Kuni valmimiseni kajastati kinnisvarainvesteeringuid lõpetamata ehitusena. Laenukasutuse kulud on kapitaliseeritud vara maksumusse.

### Rendiarvestus

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent. Rendileandjad kajastavad kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, välja arvatud juhul, kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist.

Allkirjastatud identitiseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date.....18.06.2009.....

Allkiri/signature.....  
PKF Estonia/Tallinn

### Müügitulu

Tulu kaupade ja toodangu müügist on näidatud kauba omandiõiguse üleminekul ostjale. Tulu teenuste müügist on näidatud vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Intressitulu on näidatud tekkepõhiselt.

### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- Loopealse Elamu OÜ olulist mõju omavad aktsionärid;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

### Tingimuslikud kohustused

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata bilansis. Tingimuslike kohustuste olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

### Tuletisinstrumentid

Katmaks intressimäära kõikumisega seotud riske kasutab ettevõtte tuletisinstrumentina intressimäära swap'i, mis kajastatakse bilansis õiglases väärtuses. Õiglane väärtus kajastatakse varana, kui see on positiivne ja kohustusena, kui see on negatiivne. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes finantskulu või -tuluna.

Tuletisinstrumente kajastatakse bilansis aruandeaastal esmakordselt; 2007.a. andmed on korrigeeritud võrreldavaks.



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

(kroonides)

### Lisa 1 Muud lühiajalised nõuded

|                                           | 31.12.2008     | 31.12.2007 |
|-------------------------------------------|----------------|------------|
| Laenuks antud vahendid seotud osapooltele | 150 000        | 0          |
| Laekumata intressid seotud osapooltelt    | 167            | 0          |
| Kindlustus-nõue elanikele                 | -6 071         | 0          |
| Muud nõuded                               | 210            | 77         |
| <b>Kokku</b>                              | <b>144 306</b> | <b>77</b>  |

### Lisa 2 Tingimuslikud kohustused

#### Tulumaks

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 on 13 022 793 krooni (2007 .a. -65 255 krooni). Maksimaalne summa, mis oleks võimalik dividendidena välja maksta, arvestades kohustuslikku eraldist ettevõtte reservkapitali on 10 284 846 krooni. (2007.a. 0 krooni). Dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaksu kohustus summas 2 733 947 krooni (2007.a. 0 krooni).

### Lisa 3 Tuletisinstrumendid

#### Intressimäära swap

Katmaks intressimäära kõikumisega seotud riske on ettevõtte sõlminud Nordea Pangaga intressivahetuslepingu (intressimäära swap) tähtajaga detsember 2038. Fikseeritud intressimäär on 4,95%.Lepingu alusvaluuta on EUR.

|                                         | 31.12.2008   | 31.12.2007  |
|-----------------------------------------|--------------|-------------|
| Lepingu alussumma                       | 547 723 237  | 547 723 237 |
| Õiglane väärtus aruandeperioodi alguses | -15 909 776  | 0           |
| Õiglase väärtuse muutus                 | -99 235 713  | -15 909 776 |
| Õiglane väärtus aruandeperioodi lõpus   | -115 145 489 | -15 909 776 |

Õiglane väärtus on avaldatud Nordea Bank Finland Plc noteeringute alusel. Intressiswapi lepingut ei kavatseta ennetähtaegselt katkestada.

### Lisa 4 Kasutusrent

#### Ettevõtte kui rendileandja

Loopealse Elamu OÜ rendib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuna kajastatud korterelamuid. Vara bilansiline maksumus on toodud lisas 5.

|                                    | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Aruandeperioodi renditulu (lisa 7) | 22 608 152 | 0          |

Kasutusrendileping on sõlmitud 30 aastaks, renditegevust alustati 2008. aastal. Renditulu muutub vastavalt tarbijahinnaindeksi muutusele. Järgmise perioodi prognoositav renditulu on 34 914 730 krooni.



### Ettevõtte kui rentnik

Loopealse Elamu OÜ kinnisvarainvesteeringutena kajastatud korterelamute aluse maa hoonestusõiguse eesti maksti 2008 aastal aastatu summas 156 478 krooni (2007 aastal 71 719 krooni). Hoonestusõigus on seatud 30 aastaks ning selle lõppemisel on Loopealse Elamu OÜ-l õigus nõuda tähtaja pikendamist.

### Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

|                                       | hooned             |
|---------------------------------------|--------------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2007             | 0                  |
| Ümberliigitamine lõpetamata ehitusest | 352 415 328        |
| Soetamine 2008                        | 294 489 144        |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2008</b>      | <b>646 904 472</b> |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2007        | 0                  |
| Arvestatud kulum 2008                 | -1 293 809         |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2008</b> | <b>-1 293 809</b>  |
| Jääkmaksumus 31.12.2007               | 0                  |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2008</b>        | <b>645 610 663</b> |

Kinnisvarainvesteeringute maksumusse on kapitaliseeritud laenukulutusi seisuga 31.12.2008 kokku summas 22 719 561 krooni (seisuga 31.12.2007 summas 2 433 176 krooni).

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 11 ).

|                                                       | 31.12.2008        | 31.12.2007 |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu        | 22 608 152        | 0          |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud               | -2 802 680        | 0          |
| <b>Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest</b> | <b>19 805 472</b> | <b>0</b>   |

### Lisa 6 Laenukohustused

| 31.12.2008                                     | Kohustuse jääk     | Sh lühi-ajaline  | Sh pikaajaline     | Makse-tähtaeg | Intressi-määr | Alus-valuuta |
|------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|---------------|---------------|--------------|
| Nordea pank                                    | 576 896 655        | 5 390 754        | 571 505 901        | 2038          | 3,662%        | EUR          |
| sh põhiosa tagasimaksed 1 kuni 5 aasta jooksul |                    |                  | 31 467 632         |               |               |              |
| sh põhiosa tagasimaksed üle 5 aasta            |                    |                  | 540 038 269        |               |               |              |
| Muu juriidiline isik                           | 42 700 000         | 0                | 42 700 000         | 2038          | 5%            | EEK          |
| Emaettevõtte                                   | 21 422 000         | 0                | 21 422 000         | 2038          | 5%            | EEK          |
| <b>Kokku</b>                                   | <b>641 018 655</b> | <b>5 390 754</b> | <b>635 627 901</b> |               |               |              |

Pangalaenu lepinguga on sätestatud nõue, et Laenusaja DSCR oleks igal Lepingu kehtivuse ajahetkel vähemalt 1,1. Laenusaja peab looma 72 kuu jooksul Tagatiskontole laekuvate

Altkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only  
Kuupäev/date.....18.06.2009.....  
Altkiri/signature.....  
PKF Estonia, Tallinn

rendimaksete arvel reservi summas kuni 25 000 000 EEK. Laenusaja ei tohi ilma Panga eelneva kirjaliku nõusolekuta võõrandada Hoonestusõigust, pantida vara, anda laenu, muuta Rendilepingut ega seda üles öelda.

Laenusaja ei tohi maksta dividende, kui väljamakstav dividend ja sellelt Laenusaja poolt tasumisele kuuluv tulumaks ületaks 10% Laenusaja omakapitalist, omandada või võtta tagatiseks oma osa, vähendada osakapitali või seda uute investorite kaasamise teel suurendada.

Laenud emaaettevõttele ja muudele juriidilistele isikutele tagastatakse lepingute kohaselt ühekordse maksena laenu tagastamise tähtpäeval. Intressimakseid alustatakse aastal 2013.

| 31.12.2007           | Kohustuse jääk     | Sh lühiajaline | Sh pikaajaline     | Makse-tähtaeg | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------|--------------------|----------------|--------------------|---------------|--------------|-------------|
| Nordea pank          | 227 874 637        | 0              | 227 874 637        | 2038          | 5,409%       | EUR         |
| Muu juriidiline isik | 42 700 000         | 0              | 42 700 000         | 2038          | 5%           | EEK         |
| Emaettevõtte         | 21 422 000         | 0              | 21 422 000         | 2038          | 5%           | EEK         |
| <b>Kokku</b>         | <b>291 996 637</b> | <b>0</b>       | <b>291 996 637</b> |               |              |             |

#### Lisa 7 Müügitulu

| Tegevusalade lõikes   | 31.12.2008        | 31.12.2007 |
|-----------------------|-------------------|------------|
| Renditulu             | 16 473 044        | 0          |
| Elanike üüritulu      | 6 089 608         | 0          |
| Mobiilside pinna rent | 45 500            | 0          |
| <b>Kokku</b>          | <b>22 608 152</b> | <b>0</b>   |

Kogu müügitulu on saadud Eestis.

#### Lisa 8 Müüdnud toodangu kulu

|                                 | 2008              | 2007     |
|---------------------------------|-------------------|----------|
| Hooldusteenused                 | -1 104 465        | 0        |
| Majadega seotud kulud           | -336 026          | 0        |
| Maamaks                         | -68 380           | 0        |
| Kinnisvarainvesteeringute kulum | -1 293 809        | 0        |
| <b>Kokku</b>                    | <b>-2 802 680</b> | <b>0</b> |



### Lisa 9 Finantstulu ja -kulu

|                                 | 2008              | 2007          |
|---------------------------------|-------------------|---------------|
| Üleöödeposiidi intress          | 68 429            | 0             |
| Intressitulud                   | 73 565            | 30 646        |
| <b>Finantstulu kokku</b>        | <b>141 994</b>    | <b>0</b>      |
| Intressikulud pangalaenudelt    | -6 084 682        | 0             |
| Intressikulud muudelt laenudelt | -490 464          | 0             |
| <b>Finantskulud kokku</b>       | <b>-6 575 146</b> | <b>0</b>      |
| <b>Kokku</b>                    | <b>-6 433 152</b> | <b>30 646</b> |

### Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

|                                     | 2008        |      | 2007        |      |
|-------------------------------------|-------------|------|-------------|------|
| Tehingud seotud osapooltega         | Ost         | Müük | Ost         | Müük |
| Tehingud omanikega seotud firmadega | 145 932 271 | 0    | 101 244 482 | 0    |
| Tehingud ematettevõtetega           | 807 120     | 0    | 637 200     | 0    |

|                                                 | 31.12.2008        | 31.12.2007        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kohustus seotud osapooltele</b>              |                   |                   |
| Laenuõue omanikega seotud firmale               | 150 000           | 0                 |
| Laekumata intressinõue omanikega seotud firmale | 167               | 0                 |
| Kohustus omanikega seotud firmale               | 2 360             | 21 547 357        |
| Kohustus emafirmale                             | 14 160            | 0                 |
| Laenukohustus emafirmale                        | 21 422 000        | 21 422 000        |
| Intressikohustus emafirmale                     | 1 042 174         | 354 338           |
| <b>Kokku</b>                                    | <b>22 630 861</b> | <b>43 323 695</b> |

### Lisa 11 Panditud varad

Pangalaenu (31.12.2008 seisuga 576 896 655 krooni) tagatised:

1. hüpoteek kinnistule (vara bilansiline väärtus on toodud lisa 5)
2. pant rendilepingust (lisa 4) tulenevale nõudeõigusele
3. Tagatiskontol ja Reservkontol deponeeritud summad.

Omanikud on pantinud OÜ Loopealse Elamu osad.



**Majandusaasta aruande allkirjad**

Loopealse Elamu OÜ 2008.a. majandusaasta aruanne kinnitati osanike üldkoosoleku poolt  
..19. juunil 2009.a.



---

Indrek Rentel  
Juhatuse liige

## SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

### Loopealse Elamu OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Loopealse Elamu OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

### Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

### Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et me vastame eetikanõuetele ning et me planeerime ja viime auditi läbi saavutamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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.

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

### Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Loopealse Elamu OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, arvestades järgmises lõigus toodud asjaolu.

### Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Loopealse Elamu OÜ tegevuse aluseks on pikaajaline rendileping avaliku sektori üksusega. Juhatus on raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtunud tõlgendusest, mille kohaselt nimetatud lepingu puhul on tegemist kasutusrendilepinguga. Antud lepingut võiks tõlgendada ka teisiti – kapitalirendilepinguna või avaliku ja erasektori partnerlusprojektina. Lepingu teistsugune tõlgendamine muudaks oluliselt ettevõtte finantstulemit ja –seisundit.

18. juunil 2009, Tallinnas



Malle Rannik  
PKF Estonia OÜ

Tel +372 6671 703 | Faks +372 6671 704  
E-mail pkf@pkf.ee | www.pkf.ee  
PKF Estonia OÜ | Mustamäe tee 44 | 10621 Tallinn | Eesti Vabariik



**OÜ Loopealse Elamu müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le**

| <b>EMTAK</b> | <b>Tegevusala</b> | <b>2008</b> |
|--------------|-------------------|-------------|
|--------------|-------------------|-------------|

|      |                                                      |  |
|------|------------------------------------------------------|--|
| 6820 | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus |  |
|------|------------------------------------------------------|--|

|  |                        |                   |
|--|------------------------|-------------------|
|  | <b>Müügitulu kokku</b> | <b>22 608 152</b> |
|--|------------------------|-------------------|



**LOOPEALSE ELAMU OÜ**  
**OSANIKE NIMEKIRI**

Tallinn, 12 juuni 2009

Loopealse Elamu OÜ (äriregistri registrikood 11203870) osanike nimekiri 31.12.2008 seisuga:

| <i><b>Nr</b></i> | <i><b>Osanik</b></i>                                           | <i><b>Osa</b></i>             |
|------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1.               | VALLIKRAAVI KINNISVARA AS<br>äriregistri registrikood 10051688 | osa nimiväärtus 30 000 krooni |
| 2.               | EVLI SECURITIES AS<br>äriregistri registrikood 10144609        | osa nimiväärtus 10 000 krooni |



Indrek Rentel  
Loopealse Elamu OÜ juhataja