

põhitegevusala: Kinnisvara ost, müük, vahendus (7011)

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2. Nõuded ostjatele.....	12
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded.....	12
Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused.....	12
Lisa 5. Tütarettevõtte osad	13
Lisa 6. Sidusettevõtete osad	14
Lisa 7. Immateriaalne põhivara	15
Lisa 8. Lühiajalised kohustused.....	15
Lisa 9. Pikaajalised kohustused	16
Lisa 10. Müügitulu tegevusalade lõikes.....	16
Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega.....	16
Juhatuse allkiri 2006. aasta majandusaasta aruandele.....	18
Audiitori järeldusotsus.....	19
Kasumi jaotamise ettepanek.....	20
Osanike nimekiri	21

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2006. aastal jätkus OÜ Pro Kinnisvara traditsiooniline äritegevus kinnisvara valdkonnas.

Tulud, kulud ja kasum

2006. aastal moodustas OÜ Pro Kinnisvara müügitulu 17 061 360 mln krooni. Peamise osa müügitulust moodustas kinnisvara müük.

OÜ Pro Kinnisvara kasumiks kujunes 30 818 032 krooni. Kasumi kasv tugines osaliselt tütar- ja sidusettevõtete osadelt tekkinud kasumist ning 9 352 099 krooni ulatuses ettevõtte otsese majandustegevuse tulemusena.

Suurimad kuluartiklid olid kinnisvara ostukulud ja liising- ning laenulepingute intressid.

Investeeringud

Aruandeperioodil soetati kinnisvara edasimüügiks 3 572 206 krooni väärtuses.

Tütar- ja sidusettevõtted

OÜ Pro Kinnisvaral on jätkuvalt 100% osalus tütaretevõtetes OÜ Balafon ja OÜ Cristof ja 50 % -ne osalus sidusettevõttes OÜ Stansfield. Mõlemad tütaretevõtted ja sidusettevõtte on tegutsevad kinnisvaraturul.

Tütaretevõtte OÜ Balafon 2006. aasta majandustulemuseks kujunes 8 909 739 krooni kasumit.
Tütaretevõtte OÜ Cristof 2006. aasta majandustulemuseks kujunes 230 043 krooni kasumit.
Sidusettevõtte OÜ Stansfield 2006. aasta majandustulemus kujunes 21 467 571 krooni kasumit.

Personal

OÜ Pro Kinnisvaral aruandeaastal töötajaid ei olnud.

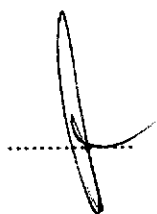
Juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Pro Kinnisvara jätkab järgmisel majandusaastal tegevust kinnisvaraturul.

Laivi Mesikäpp

juhatuse liige



30.06.2007

Raamatupidamise aastaaruanne

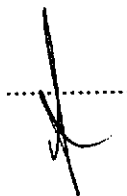
Juhatuse deklaratsioon

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



30.06.2007

Bilanss**VARAD**

(kroonides)	Lisa	31.12.2006	31.12.2005 korrigeeritud
Käibevara			
Raha ja pangakontod		106 964	90 341
Nõuded ostjate vastu	2:11		
Ostjatelt laekumata arved		5 067 858	15 307 442
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-	-
Kokku nõuded ostjate vastu		5 067 858	15 307 442
Mitmesugused nõuded			
Nõuded emattevõtte ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	8:11	34 195 031	8 653 467
Muud lühiajalised nõuded	3	688 080	911 957
Kokku mitmesugused nõuded		34 883 111	9 565 424
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	-	34
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		10 281	-
Kokku ettemaksed		10 281	34
Varud		4 336 525	7 742 572
Ettemaksed tarnijatele		411 600	
Kokku varud		4 748 125	1 201
Käibevara kokku		44 816 339	24 964 442
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	5	22 926 856	13 787 073
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	6	33 386 588	21 732 402
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		56 105 567	35 519 475
Kinnisvarainvesteeringud		1 627 067	1 627 067
Immateriaalne põhivara			
Patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara /jääkmaksumuses/	7	862	1 605
Lõpetamata põhivara ja ettemaksed põhivara eest		-	360 380
Põhivara kokku		57 941 372	37 508 414
VARAD KOKKU		102 757 710	70 215 427



KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)		31.12.2006	31.12.2005
KOHUSTUSED	Lisa		
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud	8.11	10 449 244	8 113 165
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		-	-
Kokku võlakohustused		10 449 244	8 113 165
Ostjate ettemaksed toodete ja teenuste eest		2 415 000	2 415 000
Võlad tarnijatele		33 401	73 403
Maksuvõlad	4	113	13 184
Lühiajalised kohustused kokku		12 497 758	10 614 752
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	9	1 097 845	1 256 600
Pikaajalised kohustused kokku		1 097 845	1 256 600
Kohustused kokku		13 595 603	11 871 352
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		58 300 076	9 876 544
Aruandeaasta kasum		30 818 032	48 423 532
Omakapital kokku		89 162 108	58 344 076
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		102 757 710	70 215 427



Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2006	2005
Müügitulu	10	17 061 360	41 223 934
Aruandeperioodil selgunud eelmiste perioodide tulud		1 766 165	
Muud äritulud		-	350 000
Kaubad, toore, materjal, teenused		7 800 670	20 452 951
Mitmesugused tegevuskulud		52 116	38 621
Põhivara kulum	7	631	624
Muud ärikulud		3 617	26 133
Ärikasum		10 970 491	21 055 605
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	6	9 139 783	5 812 409
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	7	10 733 786	21 712 402
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajal. fin. investeeringutelt		-	-
Intressikulud		55 123	172 130
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-	9 994
Muud finantstulud ja -kulud		29 095	25 241
Kokku finantstulud ja -kulud		19 847 541	27 367 928
Kasum enne tulumaksustamist		30 818 032	48 423 532
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		30 818 032	48 423 532

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)	Lisa	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		30 818 032	48 423 532
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	631	624
Finantsinvesteeringu muutus	5:6	-31 485 934	-18 598 010
Nõuded ostjate vastu muutus	3:11	10 016 083	-13 917 885
Nõuded kons. grupi ev. vastu		-	-
Äritegevusega seotud ettemaksete muutus		- 9 046	4 558
Varude muutus		-	-
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus:			
Maksu kohustuse muutus	4	-13 071	9 531
Võlad hankijatele		9 959 998	720 511
Kokku rahavood äritegevusest		19 286 693	16 642 861
Rahavood investeerimistegevusest			
Lõpetamata põhivara		-	192 256
Sidusettevõtte ost	6	40 000	-20 000
Sidusettevõtte müük		- 20 000	-
Muude finantsinvesteeringute soetus		3 572 206	-
Antud laenud	3	-	-710 000
Antud laenude tagasimaksed		60 000	-
Antud laenud kontserniettevõtetele		-31 057 063	-10 172 000
Antud laenude tagasimaksed kontserniettevõtelt		5 957 463	2 825 127
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-21 447 394	- 7 884 617
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud/liisingud finantsettevõtelt		-	3 098 692
Saadud laenud muud	8	4 650 000	4 200 000
Saadud laenude/liisingute tagasimaksed		-158 755	-7 808 273
Saadud muude laenude tagasimaksed		-2 313 921	-8 200 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		2 177 324	-8 709 581
RAHAVOOD KOKKU			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		90 341	41 678
Raha ja raha ekvivalentide muutus		16 623	48 663
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		106 964	90 341

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jagamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	40 000	4000	58 300 076	58 344 076
Aruandeperioodi puhaskasum		-	30 818 032	30 818 032
Saldo 31.12.2006	40 000	4000	89 118 108	89 162 108

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

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

OÜ 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 hoivuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudselt meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatele 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 tulu 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 aktsiastest 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 aktsiastest või osakapitalist.

Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Materiaalne põhivara

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

Ohulisuse 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 perioodides.

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 põhivarale. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Imateriaalse 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 õiglasest väärtusest 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 rendimaksud 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 realiseerumisaja määramisel tugineetakse juhtkonnale 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 nüüdsväärtuses. 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)

	31.12.2006	31.12.2005
Ostjatele laekumata arved kinnisvara	5 022 158	15 261 742
Ostjatele laekumata arved muu	45 700	45 700
Kokku	5 067 858	15 307 442

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

(kroonides)

Nõue	tähtaeg	intress	Nõude suurus
OÜ Madigan Trade laen	06.10.2006	5% aastas	450 000
OÜ Madigan Trade laen	10.10.2006	5% aastas	200 000
Laenude intressid			38 080
Kokku			688 080

Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused

(kroonides)

Maksuliik	31.12.2006		31.12.2005	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Tulumaks	-	-	-	34
Tulumaksu intress	-	3	-	3
Sotsiaalmaksu intress	-	6	-	6
Viitvõlad maamaks	-	-	-	13 141
Käibemaksu intress	-	12	-	-
Maamaksu intress	-	92	-	-
Erisoodustuse tulumaks	-	-	34	-
Kokku	-	113	34	13 184

Lisa 5. Tütaretevõtte osad

(kroonides)

	OÜ Balafon	OÜ Cristof	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Kinnisvara ost- müük-vahendus	Kinnisvara ost- müük-vahendus	
Osade arv 31.12.2005	1	1	2
Osade arv 31.12.2006	1	1	2
Osalus 31.12.2005	100%	100%	
Osalus 31.12.2006	100%	100%	
Soetusmaksumus 31.12.2005	40 000	40 000	80 000
Soetusmaksumus 31.12.2006	40 000	40 000	80 000
Bilansiline maksumus 31.12.2005	11 543 382	2 243 691	13 787 073
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	8 909 739	230 043	9 139 782
Bilansiline maksumus 31.12.2006	20 453 121	2 473 734	22 926 856

Tütaretevõtete omakapital seisuga 31.12.2006

	Balafon OÜ	Cristof OÜ
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	11 499 382	644 742
Aruandeperioodil selgunud eelmine perioodi tulud	2 315 924	
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	6 593 815	230 043
Omakapital kokku	20 453 121	2 242 821
Investeeriija osa omakapitalist	100%	100%



Lisa 6. Sidusettevõtete osad

	Stansfield OÜ	OÜ Pro Group Consulting	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvara ost-müük-rent	
Osade arv 31.12.2005	1	-	1
Aktsiate ja osade arv 31.12.2006	1	1	2
Osalus 31.12.2005	50%	-	
Osalus 31.12.2006	50%	50%	
Soetusmaksumus 31.12.2005	20 000	-	20 000
Soetusmaksumus 31.12.2006	20 000	20 000	40 000
Bilansiline maksumus 31.12.2005	21 732 402	-	21 732 402
Aruandeaastal soetatud osad		40 000	40 000
Aruandeaastal müüdud osad		- 20 000	- 20 000
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	10 733 786	-	10 733 786
Aruandeaastal selgunud eelmiste perioodide kasum	900 400	-	900 400
Bilansiline maksumus 31.12.2006	33 386 588	20 000	33 386 588

Sidusettevõtte omakapital seisuga 31.12.2006

	Stansfield OÜ	OÜ Pro Group Consulting
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	-
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	45 261 604	-
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	21 467 571	-
Omakapital kokku	66 773 175	40 000
Investeeriija osa omakapitalist	50%	50%



Lisa 7. Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Lisa	Ostetud litsentsid jms.	Kokku
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2005		3 097	3 097
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006		3 097	3 097
Akumuleeritud kulum ja allahindlused			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2005		1 605	1 605
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu		631	631
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006		2 236	2 236
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2005		1 942	1 492
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006		861	861

Lisa 8. Lühiajalised kohustused

(kroonides)

Lühiajalised kohustused (kroonides)	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Investeeringislaen maksetähtaeg 1 aasta	5 799 244	31.12.2007	intressita	EEK	Laen on saadud tagatiseta
Investeeringislaen maksetähtaeg 1 aasta	4 650 000	31.12.2007	intressita	EEK	Laen on saadud tagatiseta

Lisa 9. Pikaajalised kohustused

(kroonides)

Pikaajalised kohustused (kroonides)	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Ahusvaluuta	Muud tingimused
Liising 0049855L	1 097 845	15.12.2012	%	EUR	
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	160 800				
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	735 345				
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	40 900				

Lisa 10. Müügitulu tegevusalade lõikes

(kroonides)

Tegevusala	2006	2005
Tulud kinnisvara müügist	17 000 000	41 201 400
Tulud renditeenustest/üürist	5 750	22 534
Tulud teenuste müügist	55 610	-
Kokku	41 223 934	41 223 934

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:

- ☐ Emattevõtte (ning emattevõtte omanikud);
- ☐ Tütar- ja sidusettevõtted;
- ☐ Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- ☐ Osatühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

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

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

Seotud osapool	Nõuded	Kohustused
Balafon OÜ tütar-ettevõtte	24 465 031	-
Cristof OÜ tütar-ettevõtte	2 030 000	-
Stansfield OÜ sidusettevõtte	4 990 400	-
OÜ Pro Group Consulting sidusettevõtte	7 700 000	-
Lairi Mesikäpp Ettevõtte osanik	-	10 499 244
Kokku	39 185 431	10 499 244

Aruandeaastal tagastati emaettevõttele lühiajalist laenu tütarettevõtte poolt summas 5 957 463 mln krooni. Laenu tagasimakse tähtaeg on vastavalt nõude esitamisele. Laen on saadud intressimääraga 0% aastas.

Aruandeaastal tagastati ettevõtte osanikule laenu summas 113 921 tuhat krooni. Laen on antud tähtajatult laenu tagastamisega vastavalt nõude esitamisel. Laen on saadud intressimääraga 0% aastas.



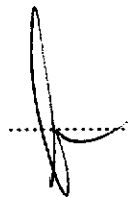
Juhatuses allkiri 2006. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Pro Kinnisvara juhatus on koostanud 2006. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Laivi Mesikäpp

juhatuse liige



30.06.2007

Audiitori järeldusotsus

OÜ Pro Kinnisvara osanikule

Olen auditeerinud OÜ Pro Kinnisvara (edaspidi "äriühing") 31. detsembril 2006 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab äriühingu juhatus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

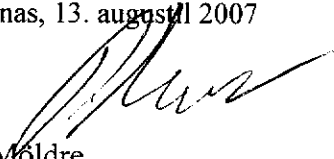
Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et teostatud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Eelneva, 31. detsembril 2005 lõppenud, majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruande auditi protseduuride ulatus oli oluliselt piiratud kuna tegemist oli minu poolt bilansikuupäeva järgselt teostatud äriühingu raamatupidamise aastaaruande esmakordse auditiga, mistõttu ma ei saanud arvamust avaldada seisuga 31.12.2005 lõppenud majandusaasta bilansi algsaldode ning sedakaudu ka 2005. aasta kasumiaruande ning rahavoogude aruande õigsuse kohta. Sellest tulenevalt ei saa ma avaldada arvamust seisuga 31.12.2006 koostatud kasumiaruandes ja rahavoogude aruandes esitatud võrreldavate näitajate kohta.

Äriühing on kajastanud pikaajalisi finantsinvesteeringuid tütarettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil. Raamatupidamise seaduse kohaselt oleks aga äriühingul tulnud koostada konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne, milles oleks konsolideeriva üksuse ja tütarettevõtete aruanded näidata rida-realt konsolideeritult.

Olen seisukohal, et välja arvatud eelnevas lõigus toodud asjaolud ja nende võimalik mõju äriühingu finantsseisundile ja majandustegevuse tulemusele, kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 13. augustil 2007



Priit Möldre

Vannutatud audiitor

(tunnistus nr. 479, välja antud 09.06.1999)

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	58 300 076
2006. aasta puhaskasum	30 818 032
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2006	89 118 108

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

2006. jaotuskõlbulik kasum jätta jaotamata.

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	89 118 108
---	-------------------

Juhatus:

		Kuupäev	Allkiri
Juhatuselise liige	Laivi Mesikäpp	30.06.2007	

OÜ Pro Kinnisvara**Osanike nimekiri**

Nr.	Osaniku nimi	Reg./isiku kood	asukoht	osa nimiväärtus	märkused
1.	AS Kermon	10205223	Tallinn	40000	osa müüdud 17.06.1999
2.	Laivi Mesikäpp	46909060260	Tallinn	40000	osa omandatud 17.06.1999