

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ
2009. majandusaasta konsolideeritud aruanne

Postiaadress	Kentmanni 7-56
Registrikood	100064343
Telefon	6 44 90 30
E-post:	toomas@at.ee
Juhataja	Toomas Oosalu
Põhitegevusala	Kinnisvaraprojektide haldamine
Aruandeaasta algus	01.01.2009
Aruandeaasta lõpp	31.12.2009

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE3

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....4

Tegevjuhtkonna deklaratsioon 4

Konsolideeritud bilanss 5

Konsolideeritud kasumiaruanne 7

Konsolideeritud rahavoogude aruanne..... 8

Konsolideeritud omakapitaal muutuste aruanne..... 9

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD10

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused 10

Lisa 2 Raha 12

Lisa 3 Aktsiad ja väärtpaberid..... 13

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu 13

Lisa 5 Sidusettevõtted 13

Lisa 6 Muud aktsiad ja osad..... 13

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud..... 13

Lisa 8 Maksuvõlad 14

Lisa 9 Pikaajalised võlakohustused..... 14

Lisa 10 Müügitulu 14

Lisa 11 Muud äritulud 14

Lisa 12 Tütarettevõtted..... 14

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega..... 15

Lisa 14 Informatsioon emaettevõtte kohta..... 16

 Emaettevõtte bilanss16

 Emaettevõtte kasumiaruanne.....17

 Emaettevõtte rahavoogude aruanne.....18

 Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne.....19

Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile 20

JUHATUSE ALLKIRJAD 2009 MAJANDUSAASTA ARUANDELE .21

Lisatud: Kasumi jaotamise ettepanek

Osanike nimekiri

TEGEVUSARUANNE

2009. majandusaasta kohta

Tallinnas, 28.juunil 2010.a.

1. 2009. aastal jätkati osäihingu omanduses oleva kinnisvara ja tütarettevõtete haldamist. Realiseerimise netokäive oli 3 034 717 krooni ja aruandeaasta kahjum –409 820 krooni. Emaettevõtte müügikäive oli 505 688 krooni ja aruandeaasta kahjum -418 958 krooni. Põhiosa kasumist moodustas finantstulu tütarettevõtete osadelt.
2. Aastal 2010 ei planeerita kinnisvaraportfellis olulisi muutusi.
3. Aastal 2010 kasumit ei planeerita.
4. 2009. aastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid ning neid ei planeerita ka aastal 2010.
5. 2009. aastal juhatusele töötasu ei makstud.
6. Osäihingus ei töötanud ühtegi põhikohaga töötajat.

Toomas Oosalu

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ juhataja

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamiselused on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AT Kinnisvara Investeeringute OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (29.06.2010), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. AT Kinnisvara Investeeringute OÜ on jätkuvalt tegutsev

Tallinnas, 29. juunil 2010.a.

Konsolideeritud bilanss

VARAD	Lisa	31.12.2009	31.12.2008
Käibevara			
Raha	2	1 302 488	1 405 055
Aktsiad ja muud väärtpaberid	3	128 771	54 294
Nõuded ja ettemaksed			
Ostjatelt laekumata arved	4	180 573	215 554
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded			
Nõuded tütar- ja emaettevõtetele		0	0
Muud lühiajalised nõuded		1 765	2 897
Muud ettemakstud tulevaste per.kulud		20 125	15 226
<i>KOKKU</i>		202 463	233 677
Käibevara kokku		1 633 722	1 693 026
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad või osad		0	0
Sidusettevõtte osad	5	1 806 443	2 052 659
Muud aktsiad, osad ja võlatähed	6	17 000	17 000
<i>KOKKU</i>		1 823 443	2 069 659
Kinnisvarainvesteeringud			
Kinnisvarainvesteeringud	7	33 554 600	32 671 600
<i>KOKKU</i>		33 554 600	32 671 600
Põhivara kokku		35 378 043	34 741 259
AKTIVA KOKKU		37 011 765	36 434 285

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisa	31.12.2009	31.12.2008
Lühiajalised kohustused			
Tagatiseta võlakohustused		1 311 100	0
<i>KOKKU</i>		1 311 100	0
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		89 418	133 680
Võlad töövõtjatele		111 817	103 977
Aruandvad isikud		17 726	19 273
Maksuvõlad	8	65 371	72 943
Saadud ettemaksed		24 320	28 553
<i>KOKKU</i>		308 652	358 426
Lühiajalised kohustused kokku		1 619 752	358 426
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Mitte konverteeritavad võlakohustused	9	615 334	630 334
Muud pikajalised võlad	9	179 761	238 787
<i>KOKKU</i>		795 095	869 121
Pikaajalised kohustused kokku		795 095	869 121
KOHUSTUSED KOKKU		2 414 847	1 227 547
Omakapital			
Vähemusosa		25 273	16 134
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		34 946 603	34 626 358
Aruandeaasta kasum		-418 958	520 246
OMAKAPITAL		34 596 918	35 206 738
PASSIVA KOKKU		37 011 765	36 434 285

Konsolideeritud kasumiaruanne

	Lisa	2009	2008
Äritulud			
Müügitulu	10	3 034 717	3 155 465
Muud äritulud	11	552 304	1 103 169
sh kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse		552 304	1 103 169
Äritulud kokku		3 587 021	4 258 634
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		1 167 863	1 113 248
Mitmesugused tegevuskulud		558 578	853 188
Tööjõukulu			
Palgakulu		626 771	705 342
Sotsmaks		221 829	240 063
Põhivara kulum ja väärtuse langus			
Muud ärikulud		1 190 753	748 275
sh kahjum kinnisvarainvesteeringu väärtuse		1 167 268	738 100
Ärikulud kokku		3 765 794	3 660 116
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		-178 773	598 518
Finantstulud			
Finantstulud sidusettevõtte osadelt		-246 216	-41 997
Finantstulu kursimuutustest		34 477	-131 901
Laekunud dividendid		1 965	3 900
Muud intressi- ja finantstulud		39 007	35 045
Finantstulud kokku		-170 767	-134 953
Finantskulud			
Intressikulud		6 690	0
Finantsinvesteeringute väärtuse muutus		425	0
Muud finantskulud		53 165	0
Finantskulud kokku		60 280	0
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		-409 820	463 565
sh Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist			-409 819
Vähemusomanike osa puhaskasumist			9 139

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Rahavood äritegevusest	2009	2008
Ärikasum	-178 772	575 637
Korrigeerimised		
kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	617 842	-331 900
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	276 347	77 986
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-49 774	-166 806
Makstud intressid		
Kokku rahavood äritegevusest	665 643	154 917
Rahavood investeerimistegevusest		
Lühiajalised investeeringute soetamine	-303 768	-309 779
Lühiajalised investeeringute müük		22 881
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	0	0
Tütarettevõtte osakud	-40 000	0
muud pikaajalised võlad		238 787
Laenude tagasimaksed		
Saadud intressid	-21 273	35 045
Dividendide laekumine	1 965	3 900
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-363 076	-9 166
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-200 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-200 000	0
RAHAVOOD KOKKU	102 567	145 751
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 405 055	1 259 304
Raha ja raha ekvivalentide muutus	102 567	145 751
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	1 302 488	1 405 055

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Vähemusosa	Kokku
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	32 896 656	68 380	33 009 036
Aruandeaasta puhaskasum			1 729 702	4 435	1 734 137
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	34 626 358	72 815	34 743 173
Aruandeaasta puhaskasum			520 246	-56 681	463 565
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	35 146 604	16 134	35 206 738
Aruandeaasta kahjum			-418 958	9 139	-409 819
Saldo 31.12.2009	40 000	4 000	34 518 506	25 273	34 587 779

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Järgnevalt on kirjeldatud olulisi raamatupidamispõhimõtteid, mida on kasutatud AT Kinnisvara Investeeringute OÜ (emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete (Grid-Emerek OÜ, AT Kinnisvarahaldus OÜ) finantsaruande koostamisel.

Koostamise alused

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ 2009.a. konsolideeritud finantsaruanded on koostatud vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ ettevõtete arvestusvaluutaks on Eesti kroon. Finantsaruanded on koostatud täiskroonides, kui ei ole öeldud teisti.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud teatud finantsinstrumendid, mis on kajastatud turuväärtuses.

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

Vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele tuleb aruande koostamisel teha juhtkonnapoolseid otsuseid ja hinnanguid, mis omavad mõju finantsaruannetes kajastatud summadele. Samuti on nõutud juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud raamatupidamise arvestusmeetodite ja hindamiseluste rakendamisel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatakse emaettevõtte juhtkonnapoolseid hinnanguid asjaolude kohta, mis omavad mõju Grupi ja emaettevõtte varadele ja kohustustele bilansipäeva seisuga ja teenitud tuludele ning tehtud kuludele aruandeperioodi jooksul.

Need hinnangud põhinevad käesoleva momendini olemasoleval informatsioonil Grupi olukorrast ja võttes arvesse Grupi plaane ja riske nii nagu nad on teada aruande koostamise hetkeks.

Konsolideerimise põhimõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, kelle hääleõiguslikest aktsiatest või osadest üle 50% kuulub kontsernile või kelle tegevus ja finantspoliitika üle omab kontsern kontrolli muul moel kasusaamise eesmärgil. Kõik tütarettevõtted on kontserni aastaaruandes konsolideeritud. Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, kelle hääleõiguslikest aktsiatest või osadest 20% kuni 50% kuulub kontsernile ja mille üle emaettevõttel on oluline mõju.

Tütarettevõtte on raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil. Soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstava tasu (s.o omandamise eesmärgil üleantava vara, võetud kohustuse ja omandaja poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide) õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid. Omandamise kuupäevaks loetakse päeva, millal sisuline kontroll omandatava ettevõtte üle läheb üle omandajale ning on iga aktsiate soetamise kuupäev, kui äriühendus tekib järjestikuste aktsiasoetuste kaudu. Vastavalt ostumeetodile võetakse soetamisel omandatud ja eraldi identifitseeritavad omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused ning tingimuslikud kohustused arvele nende õiglasest väärtusest.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud

aastaruandes elimineeritud. Kõik kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühesuguseid kontserni arvestuspõhimõtteid.

Konsolideeritud raamatupidamisaruandes kajastuvad AT Kinnisvarainvesteeringute OÜ ja tema tütarettevõtete Grid-Emerek OÜ ja AT Kinnisvarahaldus OÜ konsolideeritud finantsnäitajad. Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele. Eelnevalt on kontserni tütarettevõtete kohta, kellel on omakorda tütarettevõtteid, koostatud konsolideeritud aruanded, mida on siis kontserni konsolideerimisel kasutatud. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaruande lisade järel, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kapitali osaluse meetodil

Vähemusosa

Vähemusosana näidatakse konsolideeritud kasumiaruandes kontserni tütarettevõtete kontserniväliste aktsionäridele või osanikele kuuluvat osa tütarettevõtte puhaskasumist (kahjumist). Vähemusosana konsolideeritud bilansis näidatakse omakapitali koosseisus eraldi real kontserni tütarettevõtete kontserniväliste aktsionäride või osanike osa tütarettevõtte omakapitalist.

Finantsvarad ja-kohutused

Finantsvaradeks loetakse raha, aktsiad ja muid väärtpabereid, ostjatelt laekumata arveid, muid lühi-ja pikaajalisi nõudeid ja positiivse turuväärtusega tuletisinstrumente. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, muid võlgasid, muid lühi-ja pikaajalisi võlakohustusi, emiteeritud võlakirju negatiivse turuväärtusega tuletisinstrumente.

Finantsvarad ja kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või kohustusega otseselt seotud kulutusi. Finantsvarad ja kohustused kajastatakse bilansis hetkel, kui gruppide läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või kohustuse lepingu tingimustele.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajalised investeeringud muudesse aktsiatesse ja väärtpaberitesse kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna või kapitalirendi tingimustel renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel hindaja poolt määratud turuhinnal ning juhtkonna enda hinnangul, mis põhineb võrreldavatel tehingutel kinnisvaraobjektiga samas piirkonnas. Renditulu kajastatakse kasumiaruande kirjel "Müügitulu". Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud ärikulud”/„ Muud äritulud”.

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.

Nõuded

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Vara väärtuse langusest tingitud allahindlus tehakse juhul, kui on objektiivseid tõendusmaterjale selle kohta, et kontsern ei suuda koguda kokku kõiki saadaolevaid summasid vastavalt nõuete tingimustele. Sellisteks olukordadeks võivad olla deebitori olulised finantsraskused, pankrot või oma kohustuste mittetäitmine kontserni ees. Allahindluse summa on bilansilise väärtuse ja kaetava väärtuse vahe, milleks on tulevikus oodatavate rahavoogude summa, diskonteeritud efektiivse intressimääraga.

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansi kuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Tulu kajastamine

Tulu on kajastatud tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Müügitulu on kajastatud saadava majanduslikku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldus väärselt mõõdetavas määras.

Tulu teenuste osutamisest kajastatakse teenuse osutamise momendil, kui on tõenäoline tulude laekumine ning on võimalik hinnata seonduvaid kulusid. Juhul kui teenuse osutamine kestab pikema perioodi, siis kajastatakse tulu lähtudes teenuse valmidusastmest bilansipäeval.

Finantstulude kajastamine

Intressitulu on kajastatud tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressi määra meetodit.

Raha ja rahavood

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Finantsaruannetes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansipäeva ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

	2009	2008
Pangakonto	676 063	881 410
Kassa	73 364	0
Tähtajaline hoius	553 061	523 645
Kokku	1 302 488	1 405 055

Lisa 3 Aktsiad ja väärtpaberid

Tütaretevõtte AT Kinnisvarahaldus OÜ omab aktsiaid järgmistes firmades:

Saldo 31.12.2008	54 294
Harju Elekter	29 149
Merko Ehitus	11 782
Nordecon	7 417
Tallinna Kaubamaja	33 891
Järvevana aktsia	821
Baltika	5 711
Saldo 31.12.2009	88 771

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole bilansis kajastatud ning majandusaasta jooksul ei kantud maha lootusetuid laekumisi.

	2009	2008
Ostjatelt laekumata arved	180 573	215 554
Kokku	180 573	215 554

Lisa 5 Sidusettevõtted

AT Kinnisvarabüroo OÜ

Asukoht Eesti Vabariik
Põhitegevusala Kinnisvara teenused

Osanik	Osade arv	Osalus aasta alguses/ lõpus	Bilansiline maksumus 31.12.2008	Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	Bilansiline maksumus 31.12.2009
Grid-Emerek OÜ	1	32,7% / 32,7%	2 052 659	-246 216	1 806 443
Kokku	1	32,7% / 32,7%	2 052 659	-246 216	1 806 443

Investeering sidusettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Lisa 6 Muud aktsiad ja osad

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ-l on osalus AT Kinnisvarabüroo OÜ-s, osakapitaliga 101 000 krooni. AT Kinnisvara Investeeringute OÜ omab üht osa nimiväärtusega 17 000 kr.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

Algsaldo 31.12.2008	32 671 600
Õiglase väärtuse suurenemine 2009	883 000
Algsaldo 31.12.2009	33 554 600

Lisa 8 Maksuvõlad

	2009	2008
Käibemaks	23 088	11 871
Kinnipeetav tulumaks	11 323	17 062
Töötuskindlustus makse	3 493	1 050
Kohustuliku kogumispensioni makse	0	1 956
Sotsiaalmaks	27 467	40 472
Erisoodustuse tulumaks	0	532
Kokku	65 371	72 943

Lisa 9 Pikaajalised võlakohustused

	2009	2008
Merike Oosalu	615 334	630 334
Muud pikaajalised võlad	179 761	238 787
Kokku	795 095	869 121

Lisa 10 Müügitulu

Müügitegevus toimub Eestis

	2009	2008
Üüritulu 68201	941 683	952 245
Kinnisvara haldusteenused 68321	442 025	433 759
Kinnisvara hooldusteenused 81211	388 210	635 911
Käsitööesemete müük 47783	1 090 220	1 110 925
Juriidilised teenused 69109	172 579	22 625
Kokku	3 034 717	3 155 465

Lisa 11 Muud äritulud

	2009	2008
kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest	552 304	1 103 169
Kokku	552 304	1 103 169

Lisa 12 Tütarettevõtted

Tütarettevõte	Asukoht	Osade arv	Osalus aasta alguses/lõpus	Bilansiline maksumus 31.12.2008	Aruandeaasta kapitaliosalus e kasum	Bilansiline maksumus 31.12.2009
Grid-Emerek OÜ	Eesti	1	100% / 100%	13 158 150	563 369	13 721 519
AT Kinnisvara- varahalduse OÜ	Eesti	1	67% / 67%	91 155	9 139	100 294
Kokku				13 249 305	572 508	13 821 813

Investeering tütarettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

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 juhatus ja nõukogu 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 oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 14 Informatsioon emaettevõtte kohta

Emaettevõtte bilanss

VARAD	31.12.2009	31.12.2008
Käibevara		
Raha	619 603	548 638
Nõuded ja ettemaksed		
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	63 602	9 535
<i>Maksude ettemaksed</i>	1 761	0
<i>Nõuded tütar- ja emaettevõtetele</i>	250 000	500 000
<i>Arveldused aruandvate isikutega</i>	5 615	0
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>	2 020	2 508
<i>Kokku</i>	322 998	51 2043
Käibevara kokku	942 601	1 060 681
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
<i>Tütarettevõtte aktsiad või osad</i>	13 772 829	13 190 904
<i>Muud aktsiad, osad ja võlatähed</i>	17 000	17 000
<i>Kokku</i>	13 789 829	13 207 904
Kinnisvarainvesteeringud		
<i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	20 634 600	21 801 600
<i>Kokku</i>	20 634 600	21 801 600
Põhivara kokku	34 424 429	35 009 504
VARAD KOKKU	35 367 029	36 07 185
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
	31.12.2009	31.12.2008
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Võlad ja ettemaksed		
<i>Võlad tarnijatele</i>	289	3 405
<i>Aruandvad isikud</i>	0	7 055
<i>Kokku</i>	289	10 460
Lühiajalised kohustused kokku	289	10 460
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	615 334	630 334
Muud pikaajalised võlad	179 761	238 787
<i>Kokku</i>	795 095	869 121
Kohustused kokku	795 384	879 581
OMAKAPITAL		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	34 946 603	34 626 358
Aruandeaasta kasum	-418 958	520 246
Omakapital kokku	34 571 645	35 190 604
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	35 367 029	36 070 185

Emaettevõtte kasumiaruanne

	2009	2008
Äritulud		
Müügitulu	505 688	359 626
Muud äritulud	26	45
s.h. kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest		0
Äritulud kokku	505 714	359 671
Ärikulud		
Kaubad, materjalid ja teenused	204 250	144 532
Mitmesugused tegevuskulud	101 421	107 932
Muud ärikulud- kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest	1167 268	738 100
Ärikulud kokku	1 472 939	990 564
Ärikasum(-kahjum)	-967 225	-630 893
Finantstulud		
Finantstulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	581 925	1 142 753
Intressitulud	19 507	8 386
Finantstulud kokku	601 432	1 151 139
Finantskulud		
Muud finantskulud	53 165	0
Finantskulud kokku	53 165	0
ARUANDEAASTA KASUM/-KAHJUM	-418 958	520 246

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

	31.12.2009	31.12.2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-967 225	-630 893
Korrigeerimised		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	1 167 000	738 100
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	189 045	191 843
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-10 171	-1 038
Makstud intressid		0
Kokku rahavood äritegevusest	378 649	298 012
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-74 026	-298 200
Muud pikaajalised võlad		238 787
Saadud intressid	-33658	8 386
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-107 684	-51 027
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-200 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-200 000	0
RAHAVOOD KOKKU	70 956	246 985
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	548 638	301 653
Raha ja raha ekvivalentide muutus	70 956	246 985
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	619 603	548 638

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	32 896 656	32 940 656
Aruandeaasta puhaskasum			1 729 702	1 729 702
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	34 626 358	34 670 358
Aruandeaasta puhaskasum			520 246	520 246
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	35 146 604	35 190 604
Makstud dividendid			-200 000	-200 000
Aruandeaasta kahjum			-418 958	-418 958
Saldo 31.12.2009	40 000	4 000	34 527 646	34 571 645

Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile

Ettevõtte müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK klassifikaatorile alljärgnevalt:

2009
EEK

Tegevusala	kood	
üüritulu	68201	941 683
Kinnisvara haldusteenused	68321	442 025
Kinnisvara hooldusteenused	81211	388 210
Käsitööesemete müük	47783	1 090 220
Raieõiguse müük	02201	0
Juriidilised teenused	69109	172 579
Kokku		3 034 717

JUHATUSE ALLKIRJAD 2009 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ 2009 majandusaasta aruande, allkirjastamine 30.06
2010 auanne kinnitatud osanike üldkoosoleku otsusega 30.06.2010

Juhatuse liige

KAHJUMI KATTMISE ETTEPANEK

Kahjum katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

OSANIKE NIMEKIRI

1. Toomas Oosalu
elukoht: Rataskaevu 24-3 Tallinn
isikukood: 35904240219
osa nimiväärtus 25 000 krooni

2. Avo Iin
elukoht : Ed.Vilde tee70-49 Tallinn
isikukood 36309250235
osa nimiväärtus 15 000 krooni

Aruande digitaalallkirjad

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ (registrikood: 10064343) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS OOSALU	Juhatuse liige (juhataja)	28.06.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	333109	65.87%	Jah
Muud juriidilised toimingud	69109	172579	34.13%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Oosalu	35904240219	Tallinn, Harju maakond, Eesti	25000 EEK
Avo lin	36309250235	Tallinn, Harju maakond, Eesti	15000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6449030
Mobiiltelefon	+372 53414663
E-posti aadress	toomas@at.ee