

KINNISVARAINVEST OÜ

KONSOLIDEERITUD 2009. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus
01.01.2009

Majandusaasta lõpp
31.12.2009

Äriregistri kood:	10036424
Aadress:	Narva mnt 13 Tallinn 10151
Telefon:	+372 614 3322
Fax:	+372 614 3323
E-mail:	eduard@alg.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvara arendus ja müük
Tegevjuhid:	Andrei Tšernõšev Eduard Kimask

SISUKORD

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

KONSOLIDEERIMISGRUPPI TEGEVUSARUANNE

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

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

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

Aruandeaastal investeeris Kinnisvarainvest OÜ korteriomandite soetamisse 1,5 mln. krooni ja laenuportfelli suurendamiseks 8,7 mln krooni. Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum oli 2009.a. 2 mln krooni. Kontserni kahjumi põhjuseks on langenud kinnisvara turg, eriti Leedus.

2010.a. kavatseme jätkata oma tegevust.

Juhatuse liikmete töötasu oli 2009.a. 45 tuhat krooni. Palgalisi töötajaid kontsernis ei ole.

Tulud, kulud ja kasum

2008. aastal oli kontserni müügitulu 21,8 mln krooni (2008.a.: 15,9 mln krooni). Müügitulust moodustas 87% kinnisvara müük Eestis. Finantskulud moodustuvad 4 mln krooni suuruses laenuintressidest. 2009.a. kontserni tulemuseks on 1,5 mln kroonine kahjum vaatamata sellele, et emafirma kasum oli 2009.a. 1,2 mln krooni.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu (tuh kr)	21 817	15 886
Käibe kasv	37%	-17%
Puhaskasum/kahjum (tuh kr)	-1 533	-1 090
Puhasrentaablus %	-7%	-7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,8	1,8

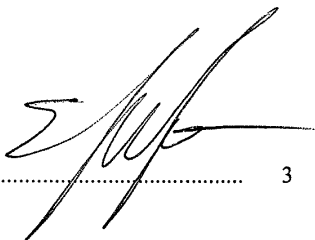
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2009 – müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2009 – puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask 3



**JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE
AASTAARUANDELE**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust esitatud 2009.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

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

Tallinnas

30. juuni 2010

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask 4



KONSOLIDEERITUD BILANSS
(EEK)

	Lisa	31.12.2009	31.12.2008
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	294 056	220 038
Nõuded ostjate vastu	3	1 197 616	260 357
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	4	0	1 716 076
Muud lühiajalised nõuded	5,8	1 018 147	7 450 687
Varud	6	23 149 790	39 773 616
Müügiootel põhivara (sõiduautod)	10	477 774	0
Käibevara kokku		26 137 383	49 420 774
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	13 246 438	2 181 453
Kinnisvarainvesteeringud	9	32 565 406	31 744 103
Materiaalne põhivara	10	313 181	1 512 124
Põhivara kokku		46 125 025	35 437 680
VARAD KOKKU		72 262 408	84 858 454
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13	6 816 569	25 549 841
Võlad tarnijatele		286 450	390 154
Maksuvõlad	4	111 277	3 983
Muud võlad	14	7 986 292	1 607 297
Lühiajalised kohustused kokku		15 200 588	27 551 275
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	13	56 392 943	55 105 445
Pikaajalised kohustused kokku		56 392 943	55 105 445
KOHUSTUSED KOKKU		71 593 531	82 656 720
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 157 734	3 247 574
Aruandeaasta puhaskahjum		-1 532 857	-1 089 840
OMAKAPITAL KOKKU		668 877	2 201 734
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		72 262 408	84 858 454

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask 5

**KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE
(EEK)**

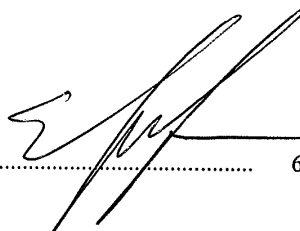
	Lisa	2009	2008
Müügitulu	17	21 816 890	15 886 818
Muud äritulud	18	49 975	99 066
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-17 030 920	-10 911 083
Mitmesugused tegevuskulud	19	-776 034	-833 368
Tööjõukulud			
Töötasukulud		-44 900	-406 675
Sotsiaalmaks		-19 309	-143 310
Tööjõukulud kokku		-64 209	-549 985
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9,10	-1 215 363	-877 458
Muud ärikulud	18	-278 348	-164 682
ÄRIKASUM		2 501 991	2 649 308
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-4 035 066	-3 687 677
Kahjum valuutakursi muutusest		0	-52 324
Muud intressi- ja finantstulud		218	853
Finantstulud ja -kulud kokku		-4 034 848	-3 739 148
KAHJUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		-1 532 857	-1 089 840
ARUANDEAASTA PUHASKAHJUM		-1 532 857	-1 089 840

REVAUDI OÜ AUDIITOR Zoja Tšudakova

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask 6



KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
(EEK)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	2 501 991	2 649 308
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 215 363	834 652
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	-2 180 283	-3 641 628
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 412 910	-5 334 678
Varude muutus	16 623 826	-16 529 226
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 382 585	49 094
Makstud intressid	-4 035 066	-3 687 677
Saadud intressid	218	853
Rahavood äritegevusest kokku	5 095 724	-25 659 302
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse põhivara soetus	0	-9 214 523
Materiaalse põhivara müük	19 424 159	13 669 509
Antud laenud	-8 710 232	-1 808 731
Antud laenude tagasimaksed	2 854 186	2 520 126
Rahavood investeerimisest kokku	13 568 113	5 166 381
Rahavood finanseerimisest		
Saadud laenud	3 817 329	32 624 806
Saadud laenude tagasimaksed	-21 200 090	-11 298 458
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 207 058	-652 880
Rahavood finanseerimisest kokku	-18 589 819	20 673 468
Raha ja raha ekvivalentide muutus	74 018	180 547
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	220 038	39 491
Muutus	74 018	180 547
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	294 056	220 038


 Andrei Tšernõšev


 Eduard Kimask 7

REVAUDI OÜ AUDIITOR Zoja Tšudakova

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (EEK)

	Osa- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	3 247 574	3 291 574
Aruandeaasta puhaskahjum			-1 089 840	-1 089 840
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	2 157 734	2 201 734
Aruandeaasta puhaskahjum			-1 532 857	-1 532 857
Saldo 31.12.2009	40 000	4 000	624 877	668 877

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideerimine

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

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

Investeering tütarettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeeringud tütarettevõttesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

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

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

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

Tulu kajastamine

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

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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

Raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

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

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

Varud

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

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

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

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

Materiaalne põhivara

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

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

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

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

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

Finantskohustused

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

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

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

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

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

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

Lisa 2. Raha

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	67 071	142 473
Emafirma pangakontod	214 967	75 123
Tütaretevõtte pangakontod	12 018	2 442
Raha kokku	294 056	220 038

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	1 197 616	260 357
Nõuded ostjate vastu kokku	1 197 616	260 357

Lisa 4. Maksud

Maksuliik	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettemaksukonto	0		56 139	
Ettevõtte tulumaks		2 013		
Käibemaks		29 460	1 659 937	
Kinnipeetud tulumaks		3 915		
Sotsiaalmaks		3 163		
Maamaks		26 267		
Tütaretevõtte maksud		36 597		3 983
Maksude intressid		9 862		
Kokku maksud	0	111 277	1 716 076	3 983

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask 11

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2009	31.12.2008
Väljaantud laenud klientidele (Lisa 8)	176 379	5 021 418
Väljaantud laenud muud (Lisa 8)	414 620	658 520
Intressid	171 471	483 520
Leedus tasutud tulumaks	75 722	75 722
Ettemaksed tarnijatele	92 266	885 442
Arveldused aruandvate isikutega	73 117	0
Muud lühiajalised nõuded	14 572	326 065
Muud lühiajalised nõuded kokku	1 018 147	7 450 687

Lisa 6. Varud

	31.12.2009	31.12.2008
Kinnistud arendamisel Leedus	0	12 469 915
Kapitaliseeritud arendamiskulud Leedus	668 757	0
Kinnistud arendamisel Eestis	22 481 033	22 018 700
Valmis korterielamu müügiks Eestis	0	5 248 647
Ettemaksed tarnijatele	0	36 354
Varud kokku	23 149 790	39 773 616

Lisa 7. Tütarettevõtte

Kinnisvarainvest OÜ tütarettevõtteks 2009.aastal oli:

Tütarettevõtte nimetus	Asukoht	Oman- damise aeg	Osalus seisuga 31. detsember		Kontserni osa omaka- pitalist 31. detsembril	
			2008	2009	2008	2009
UAB Kinnisvarainvest	Leedu	2006	100%	100%	-1 438 909	-2 360 898

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

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

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask 12

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 8. Finantsinvesteeringud

	31.12.2009			31.12.2008		
	Lühiajaline	Pikaajaline	Kokku	Lühiajaline	Pikaajaline	Kokku
Laenud (Lisa 5)	590 999	13 246 438	13 837 437	5 679 938	2 181 453	7 861 391
Kokku	590 999	13 246 438	13 837 437	5 679 938	2 181 453	7 861 391

Välja antud laenude valuuta on EEK, intressimäär – 5%-10%, tähtajad – 2-5.a.

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

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

	Maa	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	0	30 779 517	30 779 517
Soetamine	0	10 573 543	10 573 543
Müük	0	-8 720 187	-8 720 187
Soetusmaksumus 31.12.2008	0	32 632 873	32 632 873
Soetamine	0	1 500 000	1 500 000
Ümberklassifitseerimine varalt	768 065	15 540 938	16 309 003
Müük	0	-16 266 890	-16 266 890
Soetusmaksumus 31.12.2009	768 065	33 406 921	34 174 986
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	-371 408	-371 408
Arvestatud kulum	0	-517 362	-517 362
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	-888 770	-888 770
Arvestatud kulum	0	-967 924	-967 924
Müüdnud investeeringute kulum	0	247 114	247 114
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	0	-1 609 580	-1 609 580
Jääkmaksumus 31.12.2007	0	30 408 109	30 408 109
Jääkmaksumus 31.12.2008	0	31 744 103	31 744 103
Jääkmaksumus 31.12.2009	768 065	31 797 341	32 565 406

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (Lisa 17)	1 495 521	1 244 668
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-149 249	-330 785
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	1 346 272	913 883

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 10. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed
Soetusmaksumus 31.12.2007	2 317 470
Soetusmaksumus 31.12.2008	2 317 470
Müük	-728 815
Ümberklassifitseeritud müügi ootel varaks	-1 038 663
Soetusmaksumus 31.12.2009	549 992
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-445 250
Arvestatud kulum	-360 096
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-805 346
Arvestatud kulum	-247 439
Müüdud vara kulum	255 085
Ümberklassifitseeritud müügi ootel varaks kulum	560 889
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-236 811
Jääkmaksumus 31.12.2007	1 872 220
Jääkmaksumus 31.12.2008	1 512 124
Jääkmaksumus 31.12.2009	313 181

Kaks sõiduaudot jääkmaksumusega 477 774 krooni juhatuse otsusega pandi välja müügiks.

Lisa 11. Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Masinad ja seadmed	Kinnisvara-investeering (korteriomandid)	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2009:			
Soetusmaksumus	0	3 244 970	3 244 970
Akumuleeritud kulum	0	-400 213	-400 213
Jääkmaksumus	0	2 844 757	2 844 757
Saldo seisuga 31.12.2008:			
Soetusmaksumus	728 814	11 017 808	11 746 622
Akumuleeritud kulum	-218 644	-412 684	-631 328
Jääkmaksumus	510 170	10 605 124	11 115 294

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud Lisas 13.

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 12. Kasutusrent

Kinnisvarainvest OÜ on võtnud kasutusrendile 2 sõiduauto. Autosid renditakse kasutusrendilepingu alusel, kuigi kajastatakse bilansis materiaalse põhivarana (vt Lisa 10). Keskmine liisinguintress on 6% aastas. Lepingute alusvaluutat on EUR ja EEK.

	2009	2008
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	123 070	181 395
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksud mittekatkestatavatest rendilepingutest:	81 796	560 440
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	<i>21 396</i>	<i>164 323</i>
<i>1-5 aastat</i>	<i>60 400</i>	<i>396 117</i>

Lisa 13. Laenukohustused

	Lühiajalised	Pikaajalised	Kokku	Intress	Tähtaeg
Saldod 31.12.2009:					
Pangalaenu	735 678	17 763 817	18 499 495	Euribor +2%	2013.a.
Saadud laenu muud	2 705 965	21 866 267	24 572 232	0%-10%	2009.-2014.
Laenu seotud isikute poolt	637 551	9 751 874	10 389 425	1,5%-10%	määramata
Laenu osanike poolt (Lisa 20)	0	6 421 500	6 421 500	0%	määramata
Kapitalirendi kohustused	2 719 330	150 000	2 869 330	6%-8%	2011-2016
Kasutusrendi kohustused	18 045	439 485	457 530	6%	2009-2014
Kokku 31.12.2009	6 816 569	56 392 943	63 209 512		
Saldod 31.12.2008:					
Pangalaenu Leedu	1 347 227	731 758	2 078 985	Euribor +2%	2013.a.
Pangalaenu Eesti	15 162 082	10 801 363	25 963 445	Euribor +2%	2013.a.
Saadud laenu muud	3 696 965	31 497 271	35 194 236	0%-10%	2011.a.
Laenu osanike poolt (Lisa 20)	0	7 396 000	7 396 000	0%	määramata
Kapitalirendi kohustused	5 179 244	4 282 936	9 462 180	6%-8%	2011-2016
Kasutusrendi kohustused	164 323	396 117	560 440	6%	2009-2010
Kokku 31.12.2008	25 549 841	55 105 445	80 655 286		

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

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 14. Muud võlad

	31.12.2009	31.12.2008
Intressivõlad	3 145 644	1 289 685
Ostjate ettemaksed	731 807	305 454
Võlad töövõtjatele	8 841	12 158
Võlg aegunud liisinglepingu alusel	4 100 000	0
Muud võlad kokku	7 986 292	1 607 297

Lisa 15. Osakapital

Emaettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 20 000 krooni.

Lisa 16. Dividendide tulumaks

Kontserni jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 624 877 (2008: 2 157 734) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 131 224 (2008: 453 124) krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 493 653 (2008: 1 704 610) krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2010. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2009.

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 17. Müügitulu

Tegevusalade lõikes	2009		2008	
	Summa	%%	Summa	%%
Enda kinnisvara ost ja müük	19 042 804	87%	13 669 509	86%
Muu laenuandmine	1 092 771	5%	260 473	2%
Enda kinnisvara üürileandmine (Lisa 9)	1 495 521	7%	1 244 668	8%
Reklaami vahendamine meedias	185 794	1%	712 168	4%
Kokku põhitegevusest	21 816 890	100%	15 886 818	100%

Geograafilises lõikes	2009		2008	
	Summa	%%	Summa	%%
Leedus	219 418	1%	712 168	4%
Eestis	21 597 472	99%	15 174 650	96%
Kokku	21 816 890	100%	15 886 818	100%

Lisa 18. Muud äritulud ja muud ärikulud

	2009	2008
Muud äritulud		
Kasum valuutakursi muutusest	0	12 448
Saadud viivised ja lepetrahvid	5 677	19 688
Muud äritulud	44 298	0
Saadud kindlustushüvitised	0	66 930
Muud äritulud kokku	49 975	99 066
Muud ärikulud		
Kahjum põhivara müügilt	-92 373	0
Kahjum valuutakursi muutusest	-5 293	0
Muud ärikulud	-1 908	0
Trahvid ja viivised	-178 774	-164 682
Muud ärikulud kokku	-278 348	-164 682

Andrei Tšernõšev

Eduard Kimask 17

REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

Lisa 19. Mitmesugused tegevuskulud

	2009	2008
Pangalaenude lepingutasud	32 981	16 000
Kindlustus	74 703	117 639
Raamatupidamisteenused	37 000	97 500
Audit	15 000	15 000
Lähetuskulud	0	21 651
Lootusetud nõuded	427	0
Autokulud	15 397	36 192
Maksud	36 123	90 355
Notariteenised	4 735	12 880
Reklaamikulud	0	63 178
Juriidilised konsultatsioonid	0	50 000
Väikevahendid	0	46 403
Riigilõiv	7 331	15 130
Maamaks	75 824	65 949
Pangateenused	7 632	33 078
Muud teenused	47 957	15 784
Tütarettevõtte tegevuskulud	420 924	136 629
Kokku	776 034	833 368

Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega

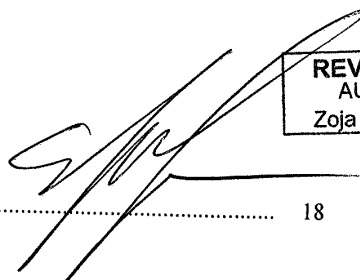
	31.12.2009	31.12.2008
Kohustused		
Pikaajalised kohustused osanikega seotud ettevõtetele	9 751 874	7 396 000
Lühiajalised kohustused osanikega seotud ettevõtetele	637 551	25 000
Lühiajalised kohustused osanikele (intressid)	575 342	435 342
Pikaajalised kohustused osanikele (Lisa 13)	6 421 500	7 396 000
Kohustused kokku	17 386 267	15 252 342

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

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask



REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

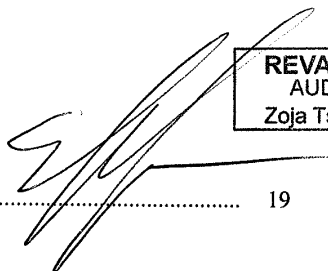
Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss (EEK)

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
VARAD		
Käibevara		
Raha	282 038	217 596
Nõuded ostjate vastu	2 724 225	773 641
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	56 139
Lühiajalised laenud	590 999	658 520
Muud lühiajalised nõuded	264 465	5 580 660
Varud	22 481 033	27 303 701
Müügivõtte põhivara	477 774	0
Käibevara kokku	26 820 534	34 590 257
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	26 202 897	16 710 593
Kinnisvarainvesteeringud	21 499 996	31 744 103
Materiaalne põhivara	0	1 107 274
Põhivara kokku	47 702 893	49 561 970
VARAD KOKKU	74 523 427	84 152 227
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	6 179 017	24 202 614
Võlad tarnijatele	197 654	107 477
Maksuvõlad	74 680	0
Muud võlad	7 245 644	1 289 685
Saadud ettemaksed	314 001	130 141
Lühiajalised kohustused kokku	14 010 996	25 729 917
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	55 311 108	54 373 687
Pikaajalised kohustused kokku	55 311 108	54 373 687
KOHUSTUSED KOKKU	69 322 104	80 103 604
Omakapital		
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 004 623	3 579 716
Aruandeaasta puhaskasum	1 152 700	424 907
OMAKAPITAL KOKKU	5 201 323	4 048 623
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	74 523 427	84 152 227

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask



REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

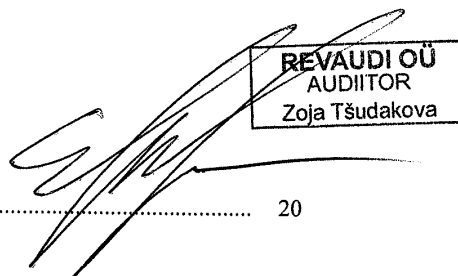
**Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne
(EEK)**

	2009	2008
Müügitulu	23 361 039	16 584 834
Muud äritulud	49 975	99 066
	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 020 502	-10 545 888
Mitmesugused tegevuskulud	-355 113	-739 545
Tööjõu kulud		
Palgakulu	-30 417	-365 004
Sotsiaalmaksud	-10 051	-120 612
Tööjõu kulud kokku	-40 468	-485 616
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-541 502	-785 788
Muud ärikulud	-271 146	-33 538
ÄRIKASUM	5 182 283	4 093 525
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	-4 029 774	-3 669 379
Muud finantstulud- ja -kulud	191	761
Finantstulud ja -kulud kokku	-4 029 583	-3 668 618
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST	1 152 700	424 907
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	1 152 700	424 907

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask



REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

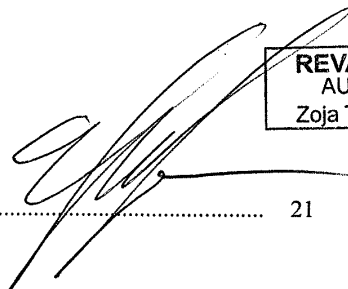
Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne (EEK)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	5 182 283	4 093 525
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	541 502	785 788
Kasum põhivara müügist	-2 180 283	-3 641 628
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 631 439	-2 678 402
Varude muutus	4 822 668	-4 393 152
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 729 334	18 667
Makstud intressid	-4 029 774	-3 669 379
Saadud intressid	191	761
Rahavood äritegevusest kokku	1 434 482	-9 483 820
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetus	0	-9 214 523
Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute müük	19 424 159	13 669 509
Tütarettvõtete soetus	0	-271 894
Antud laenud	-8 710 232	-15 929 891
Antud laenude tagasimaksed	4 426 867	2 220 126
Rahavood investeerimisest kokku	15 140 794	-9 526 673
Rahavood finanseerimisest		
Saadud laenud	3 817 329	32 624 806
Saadud laenude tagasimaksed	-19 121 105	-12 782 472
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 207 058	-652 880
Rahavood finanseerimisest kokku	-16 510 834	19 189 454
Rahavood kokku	64 442	178 961
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	217 596	38 635
Muutus	64 442	178 961
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	282 038	217 596

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask 21



 REVAUDI OÜ
 AUDIITOR
 Zoja Tšudakova

Lisa 24. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (EEK)

	2009	2008
Osakapital nimiväärtuses perioodi alguses	40 000	40 000
Osakapital nimiväärtuses perioodi lõpus	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital perioodi alguses	4 000	4 000
Kohustuslik reservkapital perioodi lõpus	4 000	4 000
Jaotamata kasum perioodi alguses	4 004 623	3 579 716
Aruandeaasta puhaskasum	1 152 700	424 907
Jaotamata kasum perioodi lõpus	5 157 323	4 004 623
Omakapital kokku perioodi lõpus	5 201 323	4 048 623

JUHATUSE ALLKIRJAD 2009. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

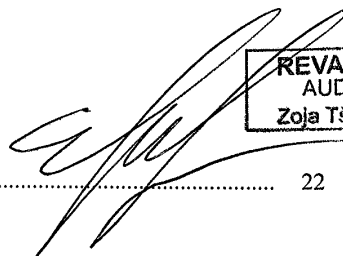
Kinnisvarainvest OÜ juhatus on koostanud 2009. aasta konsolideerimisgrupi tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Kinnisvarainvest OÜ konsolideeritud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja audiitori aruandest.

Andrei Tšernõšev



Eduard Kimask 22



REVAUDI OÜ
AUDIITOR
Zoja Tšudakova

REVAUDI OÜ
Vesivärava 19-27
Tallinn 10126

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

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

KINNISVARAINVEST OÜ osanikele

Oleme auditeerinud **KINNISVARAINVEST OÜ** konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 22 on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

Audiitori kohustused

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate 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 meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Märkustega arvamuse avaldamise alus

Ei ole auditeeritud tütarettevõtte UAB KINNISVARAINVEST raamatupidamisaastaaruanne 2009.aasta eest.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt **KINNISVARAINVEST OÜ** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Audiitoräriühing Revaudi OÜ nimel,
Zoja Tšudakova
Juhtivaudiitor
Kutsetunnistus nr.101
12 Juuli 2010
Vesivärava 19-27, Tallinn 10126



Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Valentina Kimask	Sisestaja	12.07.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	19042804	81.52%	Jah
Muu laenuandmine	6492	2386938	10.22%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1461897	6.26%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	469400	2.01%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eduard Kimask	37212210241	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
Andrei Tšernõšev	36710010319	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6143322
Faks	+372 6143323
E-posti aadress	andrei@alg.ee