

253661

Registrierungs-
Nummer

31558 71 11/11

28.05.2007

23

OÜ ESS Kinnisvara

Majandusaasta aruanne 2006

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	OÜ ESS KINNISVARA
Äriregistri kood	10088800
Aadress	Tammsaare tee 25, Tallinn
Telefon	372 6 616 111
Faks	372 6 616 111
Elektronpost	mereilu@hotmail.ee
Põhitegevusala	Kinnisvara rentimine EMTAK kood 70203
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2006
Tegevjuht	Priit Pöld
Audiitor	KPMG Baltics AS

Lisatud dokumendid

1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Üle 10 protsendilist osa omavate osanike nimekiri

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	10
Lisa 2. Maksukohustused.....	14
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded.....	14
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 5. Materiaalne põhivara.....	15
Lisa 6. Tuletisinstrumentid.....	15
Lisa 7. Kapitali- ja kasutusrent.....	16
Lisa 8. Pikaajalised kohustused.....	16
Lisa 9. Omakapital.....	17
Lisa 10. Tingimuslikud kohustused.....	17
Lisa 11. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	17
Lisa 12. Muud äritulud.....	17
Lisa 13. Müüdnud toodangu kulu.....	17
Lisa 14. Laenu tagatis ja panditud vara.....	18
Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega.....	18
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele.....	19
Audiitori järeldusotsus.....	20
Kasumi jaotamise ettepanek.....	21
Üle 10%-list osa omavate osanike nimekiri.....	22

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2006. aastal jätkas OÜ ESS Kinnisvara traditsioonilist äritegevust- kinnisvara rentimist aadressil Tammsaare 25, Tallinn.

Tulud, kulud ja kasum

2005. aastal moodustas OÜ ESS Kinnisvara müügitulu 11 200 tuhat krooni, kasvades aastaga 3,9 %. Müügitulust moodustas 74% renditulu, 23% kommunaalteenustetulu, 2,6% tulud töömeeste kasutamisest müügist.

OÜ ESS Kinnisvara ärikasum 2006. aastal oli 4 538 tuhat krooni, mis on 24,9% rohkem kui eelmisel aastal.

2006. aasta majandustulemust mõjutas suures osas intressikulu. Intressikuludena on kajastatud 3 265 tuhat krooni, mis koosneb laenuintressidest. Intressikulud suurenesid 2006. aastal 25,5%.

OÜ ESS Kinnisvara majandustulemuseks kujunes 809 tuhat krooni kasumit.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 57 tuh.

Personal

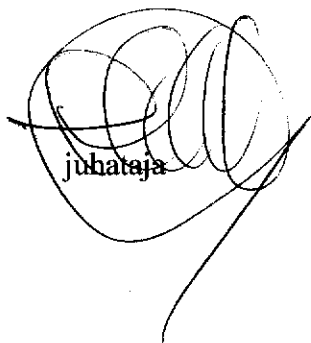
OÜ-1 ESS Kinnisvara oli 2006 aasta alguses 4 töötajat ja aasta lõpul 4 töötajat. 2006. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 725 tuhat krooni.

Ettevõtte juhatuse töötasud moodustasid majandusaastal 216 tuhat krooni, mis on sama palju kui eelmisel aastal. Nõukogu liikmetele töötasu ei makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ ESS Kinnisvara eesmärgiks järgmisel majandusaastal on samade teenuste pakkumise jätkamine samas mahus.

Priit Pöld


juhataja

.....

04.05.2007

Raamatupidamise aastaaruanne

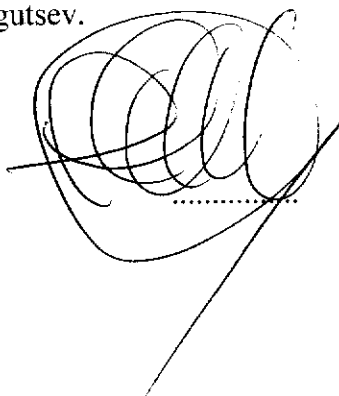
Juhatuse deklaratsioon

ESS Kinnisvara OÜ 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 ESS Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 07.05.2007, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ ESS Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Priit Pöld

juhataja

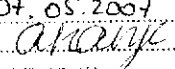


07.05.2007

Initialed for identification purposes only

Altkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 07. 05. 2007

Signature/allkiri 

KPMG Tšellus

Bilanss**VARAD**

(kroonides)	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
Käibevara			
Raha ja pangakontod		31 864 055	36 233 155
Nõuded ja ettemaksud			
Ostjatelt laekumata arved		329 701	335 466
Muud lühiajalised nõuded	3	5 000 529	5 000 000
Ettemaksed teenuste eest		30 343	36 533
Kokku nõuded ja ettemaksud		5 360 573	5 371 999
Käibevara kokku		37 224 628	41 605 154

Põhivara

Muud pikaajalised nõuded	6	995 327	0
Kinnisvarainvesteeringud	4	33 090 299	34 623 311
Materiaalne põhivara			
Muu materiaalne põhivara	5	331 040	397 266
Välisrajatised		2 162 779	2 770 663
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest		1 709 321	1 709 321
Kokku materiaalne põhivara		4 203 140	4 877 250
Põhivara kokku		38 288 766	39 500 561
VARAD KOKKU		75 513 394	81 105 715

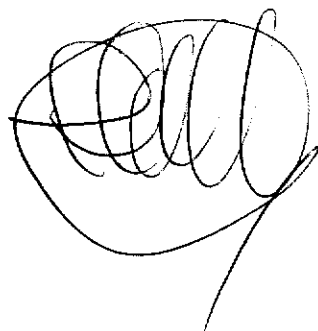
Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 07.05.2007

Signature/allkiri *Ana*

KPMG, Tallinn



KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL(kroonides) **Lisa** **31.12.2006** **31.12.2005****KOHUSTUSED****Lühiajalised kohustused****Laenukohustused**

Lühiajalised laenud ja võlakirjad 6,8 11 896 698 736 611

Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed 8 4 502 982 4 364 635

järgmisel perioodil

Kokku laenukohustused 16 399 680 5 101 246**Mitmesugused võlad**

Võlad tarnijatele 153 539 181 275

Võlad töövõtjatele 158 636 140 611

Maksuvõlad 2 169 187 173 197

Muud võlad 8 6 772 632 5 349 781

Kokku mitmesugused võlad 7 253 994 5 844 864**Lühiajalised kohustused kokku** **23 653 674** **10 946 110****Pikaajalised kohustused****Pikaajalised võlakohustused**

Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi 8 40 835 529 61 934 889

kohustused

Pikaajalised kohustused kokku **40 835 529** **61 934 889****Kohustused kokku** **64 489 203** **72 880 999****OMAKAPITAL**

9

Osakapital nimiväärtuses 2 000 000 2 000 000

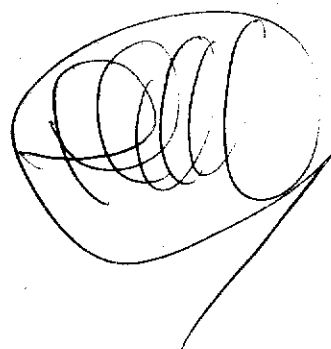
Aažio 4 350 000 4 350 000

Reservid

Kohustuslik reservkapital 200 000 200 000

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 1 674 717 -424 461

Aruandeaasta kasum 2 799 474 2 099 178

Omakapital kokku **11 024 191** **8 224 717****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL** **75 513 394** **81 105 715****KOKKU**


Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

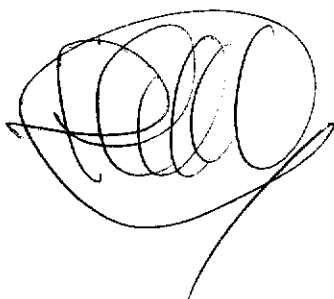
Date/kuupäev 07.05.2007

Signature/allkiri *ahany*

KPMG, Tallinn

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2006	2005
Müügitulu	11	11 199 880	10 776 431
Muud äritulud	12	5 151	0
Kaup, toore, materjal	13	-3 272 990	-3 681 605
Mitmesugused tegevuskulud		-402 534	-419 549
Tööjõu kulud			
a) palgakulu		-544 079	-590 969
b) sotsiaalmaksud		-181 107	-197 771
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4,5	-2 264 156	-2 250 247
Muud äriksulud		-2 431	-3 553
Äriksulud		4 537 734	3 632 737
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja - kulud muudelt pikaajalistelt		0	1 617 000
finantsinvesteeringutelt			
Intressikulud		-3 458 801	-2 422 725
Kasum(kahjum) valuutakursi muutusest		-11 397	8 777
Muud finantstulud		1 731 938	-736 611
Kokku finantstulud ja - kulud		-1 738 260	-1 533 559
Kasum enne tulumaksustamist		2 799 474	2 099 178
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		2 799 474	2 099 178



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

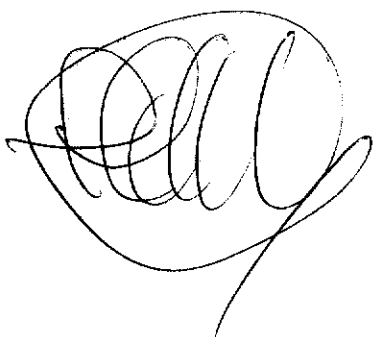
Date/kuni / v... 07.05.2007

Signature/allant... *anay*

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

	Lisa	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		2 799 474	2 099 178
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4,5	2 264 156	2 250 247
Kasum/ kahjum aktsiate müügist		0	-1 617 000
Kasum/kahjum tuletisinstrumentidest	6	-1 731 938	736 611
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		11 426	-30 732
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1 409 131	910 459
Kokku rahavood äritegevusest		4 752 249	4 348 763
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	5	-57 034	-626 105
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-57 034	-626 105
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	50 069 120
Saadud laenude tagasimaksed		-9 064 315	-35 682 334
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-9 064 315	14 386 786
RAHAVOOD KOKKU		-4 369 100	18 109 444
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		36 233 155	18 123 711
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-4 369 100	18 109 444
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		31 864 055	36 233 155



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 07.05.2007

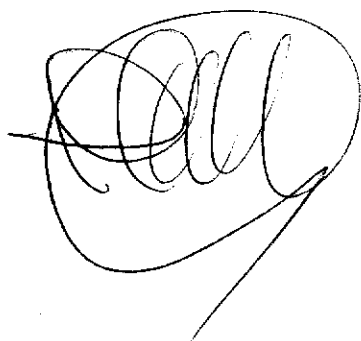
Signature/allkiri *anavik*

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Aažio	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	2 000 000	4 350 000	200 000	-424 461	6 125 539
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	2 099 178	2 099 178
Saldo 31.12.2005	2 000 000	4 350 000	200 000	1 674 717	8 224 717
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	2 799 474	2 799 474
Saldo 31.12.2006	2 000 000	4 350 000	200 000	4 474 191	11 024 191

Osakapitali kohta on lisainformatsiooni toodud lisas 9.



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuni/kuu: 07.08.2007

Signature/allkiri: Aray

KD 101

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuva nõude on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses tegevuskuludesse.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 8 000 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	4 - 10%	10 - 25 aastat



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud kinnisvara olemiseks

Date/kumplev 07.05.2007

Signature/alkirj Anar

Seadmed	kuni 20 %	alates 5 aastat
Muu inventar	kuni 40%	alates 2,5 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.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara neto müügihinnast või kasutusväärtusest. Vara kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist tekkivad tulevased rahavood nüüdisväärtusesse kasutades diskontomäärana intressimäära, mida investorid eeldaksid tulususena sarnasesse projekti investeerimisel. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringud

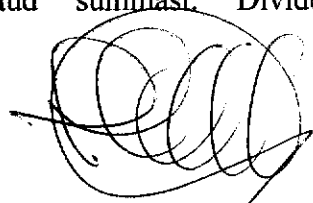
Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooninormid on vahemikus 4-5% aastas.

Tuletisinstrumendid

Tuletisinstrumente kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Positiivse turuväärtusega tuletisinstrumente kajastatakse nõudena ja negatiivse turuväärtusega tuletisinstrumente kohustusena. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse leidmisel võetakse aluseks Nordea Panga noteeringud.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 22/78 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud: 16.05.2007

Date/kuupäev: 09.05.2007

Signature/allkiri: *anany*

tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

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.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

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 2006 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 puhaskasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Rendiarvestus

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

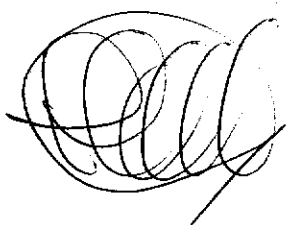
Ettevõtte kui rentnik

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

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2006 ja aruande koostamise kuupäeva 13.03.2007 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.



Initialled for identification purposes only

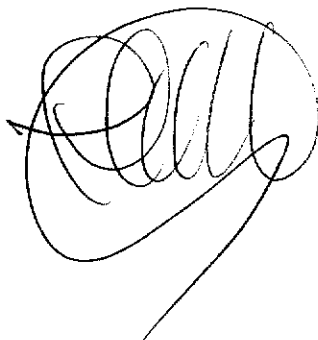
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 03.03.2007

Signature/allkiri *anaru*

KINNISVARA

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



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 07.05.2007

Signature/allkiri *anany*

KPMG, Tallinn

Lisa 2. Maksukohustused

	31.12.2006	31.12.2005
Maksuliik	Kohustus	Kohustus
Käibemaks	114 363	116 073
Üksikisiku tulumaks	18 209	19 188
Sotsiaalmaks	33 061	33 632
Töötuskindlustusmakse	862	1 145
Kogumispension	1 497	1 497
Erisoodustuse tulumaks	1 195	1 662
Kokku	169 187	173 197

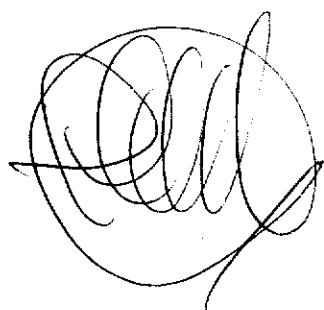
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

Muu lühiajalise nõudena on kajastatud OÜ ESS Haldus osa müügist tekkinud nõue 5 miljonit krooni U.S. Invest AS vastu (lisa 15) ja nõue aruandvatele isikutele 529 krooni.

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Hooned	Kokku
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2005	5 502 000	37 202 587	42 704 587
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	5 502 000	37 202 587	42 704 587
Akumuleeritud kulum ja allahindlused			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2005	-	8 081 276	8 081 276
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	-	1 533 012	1 533 012
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2006	-	9 614 288	9 614 288
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2005	5 502 000	29 121 311	34 623 311
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	5 502 000	27 588 299	33 090 299

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud kinnisvarainvesteeringu kohta on info avaldatud lisa 7



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud isikute tõestamiseks

Date/kuupäev ... 09.05.2007

Signature/allkiri ... *anay*

KOKKUTULEM

Lisa 5. Materiaalne põhivara

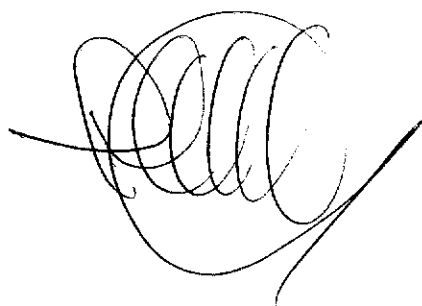
	Muu materiaalne põhivara	Välisrajatised	Lõpetamat a ehitised ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2005	1 589 091	6 044 957	1 709 321	9 343 369
Soetused ja parendused	57 034	-	-	57 034
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	1 646 125	6 044 957	1 709 321	9 400 403
Akumuleeritud kulum ja allahindlused				
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2005	1 191 825	3 274 294	-	4 466 119
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	123 260	607 884	-	731 144
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	1 315 085	3 882 178	-	5 197 263
Jääkväärtus				
Jääkväärtus seisuga 31.12.2005	397 266	2 770 663	1 709 321	4 877 250
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	331 040	2 162 779	1 709 321	4 203 140

Täielikult amortiseerunud, kuid veel kasutuses olevate põhivarade soetusmaksumus seisuga 31.12. 2006 oli 729 394 krooni (2005: 631 594 krooni).

Lisa 6. Tuletisinstrumendid

2005.a. sõlmis ESS Kinnisvara lepingu Nordea Panga Eesti filiaaliga ujuva intressimääraga laenu intressikulu fikseerimiseks (*interest rate swap*). Intressimäär on fikseeritud 10 aastaks tasemel 3,47% aastas. Turuväärtuse leidmisel on aluseks võetud Nordea Panga noteeringud.

Algus-kuupäev	Lõpp-kuupäev	Alus-summa	Turuväärtus seisuga 31.12.2005	Turuväärtuse muutus	Turuväärtus seisuga 31.12.2006
11.11.2005	11.11.2015	3 200 000 EUR	-736 611	-1 731 938	995 327



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 07.05.2007

Signature/allkiri *anar*

KPMG Tšell

Lisa 7. Kapitali- ja kasutusrent**Ettevõtte kui rentnik****Kasutusrent**

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel mitmeid transpordivahendeid. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 128 tuh krooni. Järgmistel perioodidel tasumisele kuuluvad kasutusrendimaksud jagunevad ajaliselt:

(kroonides)	Masinad ja seadmed	Kokku
Maksetähtajaga kuni 1	104 038	104 038
1-5 aastat	269 737	269 737

Ettevõtte kui rendileandja

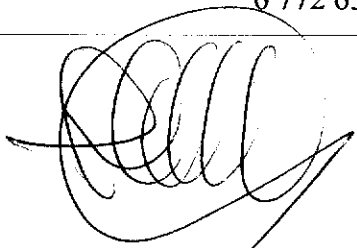
Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel rendile andnud kinnisvarainvesteeringud, mille detailsem ülevaade on kajastatud lisa 4.

Aruandeaastal kajastati kasumiaruandes renditulu summas 8 338 tuhat krooni. Otseselt kinnisvarainvesteeringu haldamiseks tehtud kulutused 2006 aastal oli 3 010 tuhat krooni.

Kuni rendilepingu lõpuni 2009-ndal aastal on ettevõtte eeldatavad renditulud järgneval perioodil 8 362 tuh krooni ja aastatel 2008-2009 16 725 tuh krooni.

Lisa 8. Pikaajalised kohustused

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alus- valuuta	Muud tingimused
Nordea pank	45 338 511	2015	EURIBOR	EUR	Laen
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	4 502 982		+0,75 %		tagatud
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	30 527 142				ettevõtte
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	10 308 387				varadega.
Intressivõlg	115 708				
Juriidiline isik					
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	11 896 698	2007	5,0%	EUR	
Intressivõlg	6 656 924				
Kokku	57 235 209				
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	16 399 680				
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	30 527 142				
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	10 308 387				
Intressivõlg	6 772 632				



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identiteetseerimiseks

Date/kuupäev 07.05.2007

Signature/allkiri *anany*

KPMG, Tallinn

Nordea panga laenu tagatised on kajastatud lisas 14.

Lisa 9. Omakapital

	Emiteeritud osad	Nominaalväärtus
Saldo 31.12.2004	1	2 000 000
Saldo 31.12.2005	1	2 000 000
Saldo 31.12.2006	1	2 000 000

Lisa 10. Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 4 474 191 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 984 322 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 3 489 869 krooni.

Lisa 11. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	2006	2005
Rent	8 338 487	8 120 316
Kommunaalteenused	2 552 989	2 314 944
Töömeeste kasutamine	289 440	313 917
Muud teenused	18 964	254
Kokku	11 199 880	10 776 431

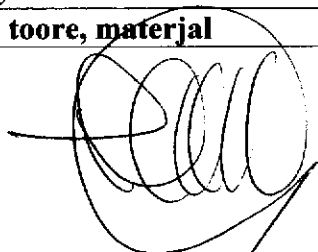
Piirkond	2006	2005
Eesti	11 199 880	10 776 431
Kokku	11 199 880	10 776 431

Lisa 12. Muud äritulud

	2006	2005
Maksude muutus	5 151	
Kokku muud äritulud	5 151	

Lisa 13. Müüdnud toodangu kulu

	2006	2005
Müüdnud toodangu otsesed kulud	2 984 021	3 451 788
Müüdnud toodangu kaudsed kulud	288 970	229 817
Kokku kaubad, toore, materjal	3 272 991	3 681 605



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 07.05.2007

Signature/allkari *anarip*

KPMG Tallinn

Lisa 14. Laenu tagatis ja panditud vara

Nordea Pangast võetud pikaajaliste laenude tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Järve 34a/Tammsaare 25.

Nordea Panga kasuks on panditud Tammsaare 25 kinnistu üürilepingust tulenevad üürinõuded.

Lisa 15. 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);
- ☐ teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- ☐ aktsiaseltsi 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.

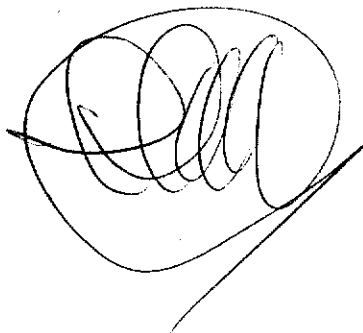
ESS Kinnisvara kontrollivaks osapooleks on emaettevõtte AS U.S. Invest. AS U.S. Invest on pantinud OÜ ESS Kinnisvara osa Nordea Panga laenu tagatiseks.

OÜ-1 ESS Kinnisvara on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud kauba ostu tehinguid 1 855 928 krooni eest ja müügitehinguid 11 183 813 krooni eest.

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

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete saldo seotud osapooltega 5 311 921 krooni (sh. emaettevõttega 5 000 000 krooni) ja kohustuste saldod seotud osapooltega 26 215 krooni.

Ettevõtte juhatuse töötasud moodustasid majandusaastal 216 tuhat krooni.



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kumipäev 07.05.2007

Signature/alkiri *[Signature]*

KPMG Tallinn

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele

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

Juhatus:

Priit Põld

juhataja



.....

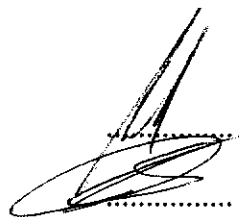
04.02.2007

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja osanike üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu:

Tarmo Keskküla

nõukogu esimees



.....2007

Tarmo Tomak

nõukogu liige



27.06.2007

Raiko Uri

nõukogu liige



26.06.2007



KPMG Baltics AS
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ ESS Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 18 esitatud OÜ ESS Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2006, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Nende kohustuste hulka kuuluvad 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. Need standardid nõuavad, 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 riskide hindamisel 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 OÜ ESS Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 7. mail 2007

KPMG Baltics AS

Taivo Eppner
Vannutatud audiitor

Kristi Maripuu
Vannutatud audiitor

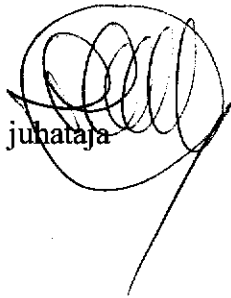
Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 674 717
2006. aasta puhaskasum	2 799 474
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2006:	4 474 191

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:
Kasumit 2007 aastal ei jaotata.

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 4 474 191

Priit Pöld


juhataja

.....

07.05.2007

Üle 10%-list osa omavate osanike nimekiri

Osanik: AS U.S. Invest registrikood 10560792

Tallinn, 10151

Ahtri 6a

Osade arv: 1 (üks)

Osa väärtus: 2 000 000 (kaks miljonit) krooni

Omandatud: 13.12.2005