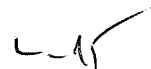


278851
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

14 -01- 2008

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ

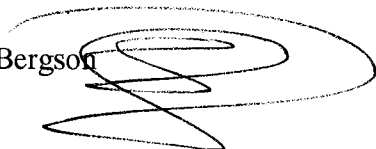
2006.a. majandusaasta aruanne


.....
Silvi Kaarest

Juriidiline aadress:	Tartu mnt.65,Tallinn
	Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10288203
Majandusaasta algus:	01.01.2006.
Majandusaasta lõpp	31.12.2006.
Telefon:	6009111

Sisukord

Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Arvestuspõhimõtted	11
LISA 1 Materiaalne põhivara	13
LISA 2 Maksuvõlad	12
LISA 3 Saadud laenud	13
LISA 4 Omakapital	14
LISA 5 Tehingud seotud osapooltega	14

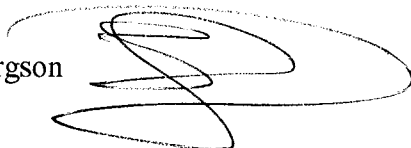


Ettevõtte lühiseloostus ja kontaktandmed

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara vahendus. Ettevõtte tegevus toimub Eesti Vabariigi piires.

Juriidiline aadress:	Tartu mnt.65, Tallinn
Äriregistri nr.	Eesti Vabariik 10288203
Majandusaasta algus:	01.01.2006.
Majandusaasta lõpp	31.12.2006.
Telefon:	6009111

Juhatuse liige Heikki Bergson



TEGEVUSARUANNE

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara vahendus.

2006. majandusaastal väljaminekuid arengu- ja uurimistegevusse ei olnud. Neid ei ole planeeritud ka järgneva majandusaastaks.

Järgneva majandusaastaks on põhieesmärgiks püstitatud käibe suurendamine, turul konkurentsivõimelisena püsimine ja omanikele tulu teenimine.

Peamised finantssuhtarvud

	2006	2005
Müügitulu (tuh kr)	4646142	2589850
Tulu kasv	79,4%	-72,34%
Brutokasumi määr %	-1,28%	0,78%
Puhaskasum (tuh kr)	-59421	20218
Kasumi kasv	-393,9%	269,1%
Puhasrentaablus	-1,28%	0,78%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,84	0,89
ROA	-5,76%	1,38%
ROE	-105%	17,42%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- $\square$ Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2006 - \text{müügitulu } 2005) / \text{müügitulu } 2005 * 100$
- $\square$ Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- $\square$ Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2006 - \text{puhaskasum } 2005) / \text{puhaskasum } 2005 * 100$
- $\square$ Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- $\square$ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- $\square$ ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- $\square$ ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Heikki Bergson
Juhatuse liige
IK37711240240

Sven Uusjärv
Juhatuse liige
IK37705080282

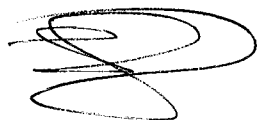
Tallinn, 27 detsember 2007.a.

Juhatuse liige Heikki Bergson

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab, et lehekülgedel 5 kuni 15 toodud Eesti Kinnisvarakeskus OÜ 31.12.2006.a. lõppenud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on rakendatud arvestusmeetodeid, mis vastavad heale raamatupidamistavale, aruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt ning ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige
Heikki Bergson
IK37711240240



Swen Uusjärv
Juhatuse liige
IK37705080282



Tallinn, 27 detsember 2007a.

Juhatuse liige Heikki Bergson



AKTIVA**31.12.2006 31.12.2005****Käibevara**

Raha- ja pangakontod	192467	371420
Nõuded ostjate vastu		
Ostjatelt laekumata arved	369975	108893
Mitmesugused nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	77969	710104
Maksude ettemaksed	174323	0
KÄIBEVARA KOKKU	814734	1190417

PÕHIVARA

Materiaalne põhivara		
Muu inventar	776114	759239
Akumuleeritud kulum	-559812	-490826
Põhivara kokku	216302	268413
AKTIVA KOKKU	1031036	1458830



PASSIVA

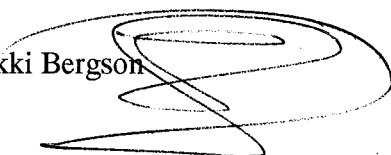
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised kohustused		
Tagatiseta võlakohustused	315709	605716
Ostjate ettemaksed	105000	387828
Võlad hankijatele		
Hankijatele tasumata arved	447616	239161
Maksuvõlad	13822	106105
Viitvõlad	92306	4016
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	974453	1342826
OMAKAPITAL		
Osakapital nimiväärtuses	40000	40000
Reservkapital	4000	4000
Eelmiste per.kasum (-kahjum)	72004	51786
Aruandeperioodi kasum (-kahjum)	-59421	20218
KOKKU OMAKAPITAL	56583	116004
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	1031036	1458830



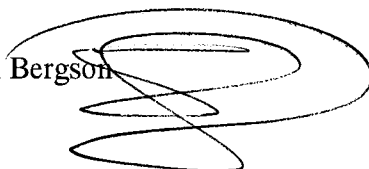
		01.01.06	31.12.06	01.01.05	31.12.05
Äritulud					
	Realiseerimise netokäive		4216288		2500322
	Muud äritulud		429854		89528
Äritulud kokku			4646142		2589850
Ärikulud					
	Mitmesugused tegevuskulud		4602079		2373189
	Kulum		68986		143680
Ärikulud kokku			4671065		2516869
Ärikasum (-kahjum)			-24923		72981
Finantstulud					
	Muud intressi- ja finantstulud		3883		145
Finantstulud kokku			3883		145
Finantskulud					
	Intressikulud		38381		52908
Finantskulud kokku			38381		52908
Kasum (-kahjum) majandustegevusest			-59421		20218
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)			-59421		20218

Juhatuse liige Heikki Bergson



Rahavoogude aruanne

	2006	2005
Rahavood Äritegevusest		
Ärikasum	-24922	72981
Amortisatsioon	68986	295528
Nõuete muutus	-830913	121107
Lühiajaliste kohustuste muutus	658380	-46284
Maksti intressid	-34499	-52763
Rahavood äritegevusest kokku	-162968	390569
 Rahavood Investeeringutest		
Põhivara ost	-16875	-73204
Antud laenud	-409702	-725412
Antud laenude tagasimaksed	1058505	0
Rahavood investeeringutest kokku	631928	-798616
 Rahavood finantseerimisest		
Saadud laenud	665054	605716
Saadud laenude tagasimaksed	-955061	0
Rahavood finantseerimisest	-290007	605716
 Rahavood kokku	178953	197669
 Raha jäägi muutus per.algul	371420	173751
Raha jäägi muutus per.lõpus	192467	371420
 Rahajäägi muutus kokku	178953	197669



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(kroonides)

	Osakapital	Aažio	Reservid	Eelmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
31.12.2002	40,000	0	0	94,025	-77,572	56,453
2003 a. puhakasumi jagamine	0	0	0	-77,572	77,572	0
2003 a. Puhaskasum					51,289	51,289
31.12.2003	40,000	0	0	16453	51,289	107742
2003 a. puhakasumi jagamine			4,000	47,286	-51,289	0
2004 a. Puhaskasum					-11,956	
31.12.2004	40,000	0	4,000	63,742	-11,956	95,786
2004 a. puhakasumi jagamine				-11,956	11,956	0
2005 a. Puhaskasum					20,218	20,218
31.12.2005	40,000	0	4,000	51,786	20,218	116,004
2005 a. Puhakasumi jagamine				20,218	-20,218	0
2006 a. Puhaskasum					-59,421	-59,421
31.12.2006	40,000	0	4,000	72,004	-59,421	56,583

Täpsem informatsioon omakapitali kohta toodud lisas 3.

Juhatuse liige Heikki Bergson



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Arvestuspõhimõtted

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ 2006 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes ning Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites.

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Välisvaluutas fikseeritud varade ja kohustuste kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused ning omakapital seisuga 31.12.2006.a. on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodituluna või –kuluna.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest: 1) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid; 2) renditud varaobjekti omandiõigus läheb



rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.
Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvate arvete katteks on moodustatud eraldised ja lootusetud nõuded on maha kantud.

Varud

Ostetud kaup müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Materiaalne põhivara

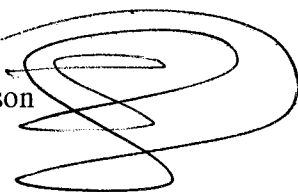
Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 4 000 kroonist. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest otsestest kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt tulumaksuseadusele, mis jõustus 1. jaanuaril 2000, maksustatakse ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele välja makstavaid dividende (26/74 netodividendina väljamakstud summalt). Seega ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu kohustus.

Tulude arvestus

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.



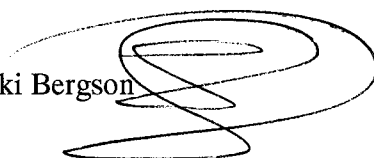
LISA 1 Materiaalne põhivara

	Muu inventar ja sisseseade	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.04	686,035	686,035
Soetamine	73,204	73,204
Soetusmaksumus 31.12.2005	759,239	759,239
Soetamine	16,875	16,875
Soetusmaksumus 31.12.2006	776,114	776,114
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-195,298	-195,298
Arvestatud kulum	-295,528	-295,528
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-490,826	-490,826
Arvestatud kulum	-68,986	-68,986
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-559,812	-559,812
Jääkmaksumus 31.12.2005	268,413	268,413
Jääkmaksumus 31.12.2006	216,302	216,302

Lisa 2 Maksud

Maksuliik	31.12.2006		31.12.2005	
	võlg	ettemaks	võlg	ettemaks
Ettevõtte tulumaks	1395	0	1264	0
Käibemaks	7600	172820	103010	0
Töötuskindlustus	4	918	760	0
Kogumispension	7	540	408	0
Sotsiaalmaks	4218	0	143	0
Isiku tulumkas	598	45	520	0
Kokku	13822	174323	106105	0

Juhatuse liige Heikki Bergson



LISA3 Saadud laenud

Laenude saldo	31.12.2006	
	Saldo	Tähtaeg
Lühiajaline osa	315709	31.12.2007

LISA 4 Omakapital

Seisuga 31.12.2006. on Eesti Kinnisvarakeskus OÜ osakapital 40 000 krooni. Osakapital koosneb

2 (kahest) osast:

Heikki Bergson IK37711240240 20 000 krooni

Swen Uusjärv IK37705080282 20 000 krooni

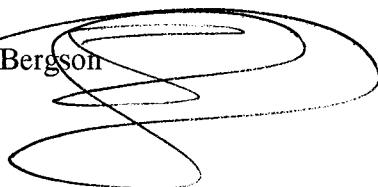
Põhikirja järgi võib Eesti Kinnisvarakeskus OÜ miinimumosakapitaliks olla 40 000 krooni

LISA 5 Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

Osaühingu tegevdirektor, juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Juhatuse liige Heikki Bergson



Saldod bilansipäeva seisuga

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõueteja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Osapoole nimi	Osapoole	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku
Nõuded				
BS Trading OÜ	Juhatuse liikmega seotud ettevõte	72961	-	72961
Kokku nõuded		72961	-	72961
Kohustused				
EKK Investment OÜ	Juhatuse liikmega seotud ettevõte	290000	-	290000
Kokku kohustused		290000		290000

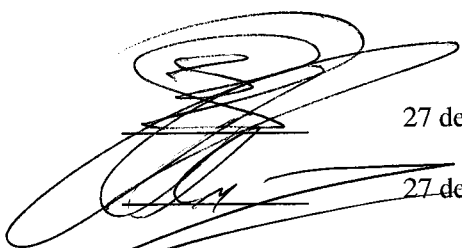
JUHATUSE ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2006 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 27 detsember 2007 koostanud Eesti Kinnisvarakeskus OÜ tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik juhatuse liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Heikki Bergson	juhatuse liige		27 detsember 2007
Swen Uusjärv	juhatuse liige		27 detsember 2007

Juhatuse liige Heikki Bergson

