

MAJANDUSAASTA ARUANNE

2007

OÜ R-ESTATE

Majandusaasta algus: 01.01.2007

Majandusaasta lõpp : 31.12.2007

Registrikood: 10782914

Aadress: Veerenni 58a

11314 Tallinn

Telefon: +372 5015190

SISUKORD

Tegevusaruanne	lk 3
Raamatupidamise aastaaruanne	lk 4
Juhatuse deklaratsioon	lk 4
Bilanss	lk 5
Kasumiaruanne	lk 6
Rahavoogude aruanne	lk 7
Omakapitali muutuste aruanne	lk 8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	lk 9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	lk 9
Lisa 2. Raha	lk 11
Lisa 3. Maksunõuded ja -kohustused	lk 11
Lisa 4. Pikaajalised finantsinvesteeringud	lk 11
Lisa 5. Materiaalse põhivara liikumine	lk 12
Lisa 6. Pikaajalised võlakohustused	lk 12
Lisa 7. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	lk. 12
Lisa 8. Potentsiaalsed kohustused	lk 12
Kasumi jaotamise ettepanek	lk 13
Juhatuse allkiri 2007 majandusaasta aruandele	lk 14

Tegevusaruanne

OÜ R-Estate põhitegevuseks aruandeaastal olid kinnisvaraalased teenused ja investeerimistegevus.

Müügikäive oli 6 887 618 krooni (2006.a. 1 113 555 krooni), kasum oli peamiselt finantstuludest saaduna 40 649 262 krooni (2006.a. 1 826 721 krooni).

Aruandeaastal olulisi uurimis- ja arenguväljaminekuid ei tehtud ning neid ei planeerita ka järgmiseks aastaks.

Järgmisel aastal on plaanis jätkata samadel aladel.

Ettevõttes lepingulisi töötajaid ei olnud ja palka ei arvestatud.

Juhatus koosneb ühest liikmest, kellele juhatuse liikme tasu arvestati 118 671 krooni.

Raamatupidamise aastaaruanne**Juhatus deklaratsioon**

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

Juhatus:

Hindrek Leppsalu

juhatuse liige

.....

30.06.2008

Bilanss	LISAD	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	26 483 283	2 668 404
Nõuded ja ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	1 141	72 875
Muud lühiajalised nõuded		1 735 694	1 852 509
Ettemaksed teenuste eest		193 340	108 059
Kokku		1 930 175	2 033 443
Käibevara kokku		28 413 458	4 701 847
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4		
Muud aktsiad ja väärtpaberid		17 150 707	1 372 955
Kokku		17 150 707	1 372 955
Materiaalne põhivara	5		
Maa ja ehitised		383 000	383 000
Masinad ja seadmed		215 693	467 179
Inventar		168 176	178 925
Lõpetamata ehitus		707 484	707 484
Kokku		1 474 353	1 736 588
Põhivara kokku		18 625 060	3 109 543
AKTIVA (VARAD) KOKKU		47 038 518	7 811 390
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		269 605	64 846
Kokku		269 605	64 846
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		13 766	34 165
Võlad töövõtjatele		8 000	8 000
Maksuvõlad	3	53 854	11 897
Dividendivõlad		250 000	635 000
Muud võlad		0	11 916
Kokku		325 620	700 978
Lühiajalised eraldised		66 456	150 897
Lühiajalised kohustused kokku		661 681	916 721
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6		
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendikohustused		0	267 094
Kokku		0	267 094
Pikaajalised kohustused kokku		0	267 094
Kohustused kokku		661 681	1 183 815
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		5 683 575	4 757 304
Aruandeaasta kasum		40 649 262	1 826 271
Omakapital kokku		46 376 837	6 627 575
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		47 038 518	7 811 390

Kasumiaruanne

<u>Kasumiaruande skeem nr 1</u>			
kroonides			
	LISAD	01.01.2007 31.12.2007	01.01.2006 31.12.2006
Müügitulu	7	6 887 618	1 113 555
Kasum (-kahjum) põhivara müügist		-57 214	2 188 668
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-2 488 957	-414 308
Muud tegevuskulud		-583 539	-401 286
Tööjõu kulud			
palgakulu		-118 671	-139 231
sotsiaalmaksud		-39 165	-46 001
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	-259 791	-266 974
Muud ärikulud		-22 201	-23 750
Ärikasum		3 318 080	2 010 673
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		36 942 792	0
Intressikulud		-42 104	-92 553
Muud intressi ja finantstulud ja -kulud		708 489	41 089
Kokku finantstulud ja -kulud		37 609 177	-51 464
Kasum enne tulumaksustamist		40 927 257	1 959 209
Tulumaks		-277 995	-132 938
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		40 649 262	1 826 271

Rahavoogude aruanne

	01.01.2007 31.12.2007	01.01.2005 31.12.2006
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	3 318 080	2 010 673
<i>Korrigeerimised</i>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	259 791	266 974
Kahjum põhivara müügist	-57 214	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	103 268	-1 996 902
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-375 358	456 381
Makstud intressid	-42 104	-92 553
Makstud ettevõtte tulumaks	-320 128	-132 938
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2 886 335	511 635
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Pikaajalise finantsinvesteeringu soetamine	0	-31 600
Pikaajalise finantsinvesteeringu müük	21 523 515	0
Põhivara soetamine	-54 771	-2 405 371
Põhivara müük	183 087	2 811 332
Saadud intressid	708 489	41 089
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISEST	22 360 320	415 450
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Saadud laenud	0	2 000 000
Laenude tagasimaksed	-62 335	-2 057 086
Lühiajalised eraldised	-84 441	150 897
Makstud dividendid	-1 285 000	-500 000
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST	-1 431 776	-406 189
RAHAVOOD KOKKU	23 814 879	520 896
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 668 404	2 147 508
Raha ja raha ekvivalentide muutus	23 814 879	520 896
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 483 283	2 668 404

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2005	40 000	4 000	5 257 304	5 301 304
2006.a. kasum/-kahjum			1 826 271	1 826 271
Dividendideks			-500 000	-500 000
Seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	6 583 575	6 627 575
2007.a. kasum/-kahjum			40 649 262	40 649 262
Dividendideks			-900 000	-900 000
Seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	46 332 837	46 376 837

Ettevõtte omakapitali suuruseks on 46 376 837 krooni.
Osakapital koosneb ühest osast, suurusega 40 000 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.

R-Estate OÜ 2007. 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.

R-Estate OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 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 aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuludesse kandmine toimub peale kolme meeldetuletuskirja saatmist ostjale, millele ei ole saadud vastust, samuti kui on esitatud ostja vastu hagi või kuulutatud välja pankrot või likvideerimine. Lootusetuks tunnistatakse nõue kui ettevõtte ei suuda oma nõudeõigust kaitsta võlgniku pankroti või likvideerimise korral või kui võlgnikku ei leita. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Muud pikaajalise finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatses hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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 10 000 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.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa ja ehitised	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Masinad ja seadmed	25%	4 aastat
Muu Inventar	25%	4 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 ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates 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.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on R-Estate OÜ moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korregeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Lisa 2. Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Kassa	426 596	130 773
Hansapank EEK	325 941	62
Hansapank deposiit	25 707 684	2 101 525
SEB Pank	23 062	436 045
Kokku	26 483 283	2 668 405

Lisa 3. Maksunõuded ja kohustused

	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2006
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 141	0	72 819	0
Ettevõtte tulumaks	0	42 872	0	597
Sotsiaalmaks	0	7 319	0	7 418
Kinnipeetud tulumaks	0	3 221	0	3 484
Töötuskindlustusmaks	0	0	54	0
Kogumispension	0	392	0	398
Maksuviivised	0	50	2	0
Kokku	1 141	53 854	72 875	11 897

Lisa 4. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Aktsiad ja osad	Ober-Haus Real Estate aktsia		Ober-Haus Property Advisors osa		Kinnisvara ACG osa 19%		Sidusettevõtte 50% Acting Group osa		KOKKU
	Arv	Kroonides	Arv	Kroonides	Arv	Kroonides	Arv	Kroonides	
Saldo 31.12.2006	38408	1 302 798	1	38 557	1	7 600	1	24 000	1 372 955
Müük	-38408	-1 302 798	0	0	0	0	0	0	-1 302 798
Kasum osadelt						7 095 223		9 985 327	17 080 550
<i>Sh aazio</i>		0		22 957				0	22 957
Saldo 31.12.2007	0	0	1	38 557	1	7 102 823	1	10 009 327	17 150 707
(turuhind 31.12.2007)		0		(38 557)		(7 102 823)		(10 009 327)	(17 150 707)

Lisa 5. Materiaalse põhivara liikumine*(kroonides)*

	Maa ja ehitised	Autod	Inventar	Lõp-ta ehitis	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	941 556	960 170	69 163	707 484	2 678 373
Soetamine			152 595		152 595
Müük	-558 556	0	0	0	-558 556
Soetusmaksumus 31.12.2006	383 000	960 170	221 758	707 484	2 272 412
Soetamine	0	0	54 771	0	54 771
Müük	0	-183 087	0	0	-183 087
Soetusmaksumus 31.12.2007	383 000	777 083	276 529	707 484	2 144 096
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0	-252 949	-15 901	0	-268 850
Arvestatud kulum	0	-240 043	-26 931	0	-266 974
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	-492 992	-42 832	0	-535 824
Arvestatud kulum	0	-68 398	-65 521	0	-133 919
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	-561 390	-108 353	0	-669 743
Jääkmaksumus 31.12.2005	941 556	707 221	53 262	707 484	2 409 523
Jääkmaksumus 31.12.2006	383 000	467 178	178 926	707 484	1 736 588
Jääkmaksumus 31.12.2007	383 000	215 693	168 176	707 484	1 474 353

Lisa 6. Lühiajalised võlakohustused

Lühiajaliseks kohustuseks on lepingujärgne järelmaksukohustus AS Hansa Liisingule summas 269 605 krooni.

Intress on 6,0% aastas.

Lisa 7. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Realisatsioon tegevusalade lõikes:	Piirkond	2007	2006
6831 Kinnisvarabüroode tegevus	Eesti	6 887 618	1 113 555
Kokku		6 887 618	1 113 555

Lisa 8. Potentsiaalsed kohustused**Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 46 332 837 krooni (31.12.2006.a 6 583 575 krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 9 729 896 krooni (31.12.2006.a 1 448 386 krooni), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 36 602 941 krooni (31.12.2006.a 5 135 189 krooni).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2007. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2007.

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide kasum seisuga 31.12.2007.a.	5 683 575
2007. aasta kasum	40 649 262
Dividendideks	1 900 000
Kokku jaotamata kasum, mis kantakse edasi	44 432 837

JUHATUSE ALLKIRI 2007 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

R-Estate OÜ juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Hindrek Leppsalu

juhatuse liige

.....

30.06.2008

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing R-Estate (registrikood: 10782914) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Hindrek Leppsalu (Juhatuses liige) - kinnitanud 30.06.2008