

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

23 -07- 2008

Mirjam Annoviitsh

319231

Majandusaasta aruanne

EESTI KINNISVARAKESKUS OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007

Äriregistri kood 10288203

Aadress: Tartu mnt 65, Tallinn 11314

Telefon: + 372 6 009 111

Põhitegevusala 70311 Kinnisvara ostu, müügi, rendileandmise ja
hindamise vahendamine

Lisatud dokumendid 1. Kahjumi katmise ettepanek

2. Osanike nimekiri

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksud.....	12
Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara.....	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Muud võlad	15
Lisa 9 Omakapital.....	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega.....	16
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele.....	17
1. Kahjumi katmise ettepanek	18
2. Osanike nimekiri	19



TEGEVUSARUANNE

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ alustas oma majandustegevusega 1997. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara ostu, müügi, rendileandmise ja hindamise vahendamine.

2007. aastal oli Eesti Kinnisvarakeskus OÜ põhieesmärgiks tegevuse laiendamine kogu Eestis, uute kontseptsioonide juurutamine ja sellega seoses müügitulu tõstmine.

2007. aastal väljaminekuid arengu- ja uurimistegevusse ei olnud, neid ei ole planeeritud ka järgnevas majandusaastaks.

2008. aasta põhieesmärgiks on käibe suurendamine, turul konkurentsivõimelisena püsimine ja omanikele tulu teenimine.

Omanikud planeerivad tõsta 2008. aasta jooksul omakapitali, et viia see vastavusse Äriseadustikus nõutuga.

Ettevõttes on üks palgatöötaja, kellele arvestati 2007. aastal töötasu summas 67 936 krooni, sh. sotsiaalmaksu 16 968 krooni.

Väljamakseid omanikele ei ole tehtud.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

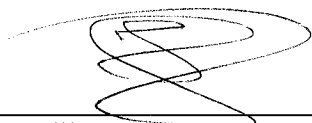
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2008 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

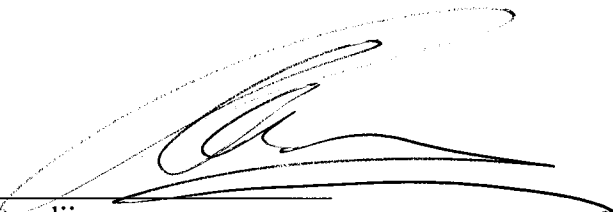
Juhatuse hinnangul on Eesti Kinnisvarakeskus OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

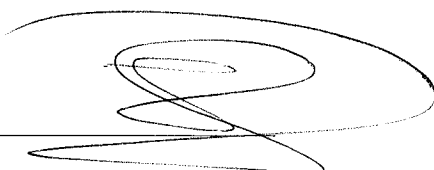
Tallinnas, 30. juuni 2008.a



Juhatuse liige
Heikki Bergson



Juhatuse liige
Swen Uusjärv



Juhatuse liige

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	148 131	192 467
Nõuded ja ettemaksed	3	832 501	622 267
Käibevara kokku		980 632	814 734
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6	92 704	216 302
Põhivara kokku		92 704	216 302
AKTIVA (VARAD) KOKKU		1 073 336	1 031 036
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		3 923	0
Võlad ja ettemaksed	7	1 303 007	974 453
Lühiajalised kohustused kokku		1 306 930	974 453
KOHUSTUSED KOKKU		1 306 930	974 453
OMAKAPITAL			
Osakapital	9	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		12 583	72 004
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-290 177	-59 421
OMAKAPITAL KOKKU		-233 594	56 583
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		1 073 336	1 031 036

Juhatusel liige



Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	10	2 443 701	4 216 288
Muud äritulud		0	429 854
Mitmesugused tegevuskulud		-2 423 713	-4 602 079
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-50 968	0
Sotsiaalmaksud		-16 968	0
Tööjõu kulud kokku		-67 936	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-160 192	-68 986
Muud ärikulud		-45 858	0
Ärikasum (-kahjum)		-253 998	-24 923
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-51 379	-38 381
Muud finantstulud ja -kulud		15 200	3 883
Finantstulud ja -kulud kokku		-36 179	-34 498
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-290 177	-59 421
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-290 177	-59 421

Juhatuse liige



Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-253 998	-24 922
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	160 192	68 986
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		280 502	-830 913
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-672 227	658 380
Makstud intressid		-14 625	-34 499
Kokku rahavood äritegevusest		-500 156	-162 968
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	6	-36 595	-16 875
Antud laenud		-195 000	-409 702
Antud laenude tagasimaksed		35 000	1 058 505
Saadud intressid		202	
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-196 393	631 928
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		674 000	665 054
Saadud laenude tagasimaksed		-21 787	-1 312 967
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		652 213	-647 913
Rahavood kokku		-44 336	-178 953
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	192 467	371 420
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-44 336	-178 953
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	148 131	192 467

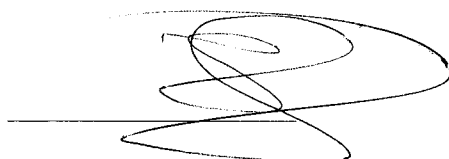
Juhatuse liige



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	4 000	72 004	116 004
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-59 421	-59 421
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	12 583	56 583
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-290 177	-290 177
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	-277 594	-233 594

Juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arveldusarveid pankades.

Nõuded ostjate vastu

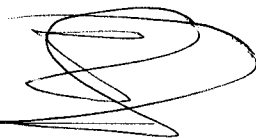
Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Juhatuse liige _____



Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Muu inventar ja IT seadmed

3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

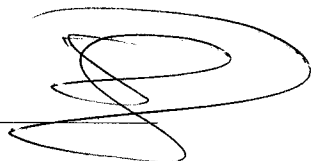
Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Juhatuses liige



Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



Lisa 2 Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	123 418	126 893
Pangakontod	24 713	65 574
Raha kokku	148 131	192 467

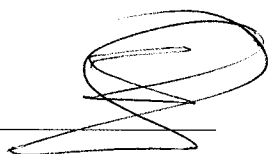
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	379 398	369 976
Nõuded ostjate vastu kokku	379 398	369 976
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	201 496	174 121
Muud lühiajalised nõuded (lisa 5)	251 607	78 170
<i>s.h Juhatusel liikmega seotud ettevõtted (lisa 11)</i>	<i>251 607</i>	<i>72 961</i>
<i>Muud viitlaekumised</i>	<i>0</i>	<i>5 209</i>
Ettemaksed kokku	453 103	252 291
Nõuded ja ettemaksed kokku	832 501	622 267

Lisa 4 Maksud

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	194 568	0	174 076	0
Ettevõtte tulumaks	0	564	0	1 194
Üksikisiku tulumaks	0	1 029	0	4 614
Sotsiaalmaks	0	4 741	0	3 950
Kohustuslik kogumispension	0	186	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	85	0	0
Maksuintressid	6 928	0	45	8 076
Kokku	201 496	6 605	174 121	17 834

Juhatusel liige



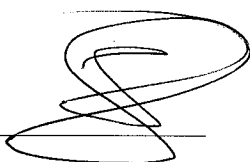
Lisa 5

Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>		
	Saldo		Intressi-
	31.12.2007	12 kuu jooksul	määr
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted (lisa 11)	251 607	251 607	4, 5%
Kokku	251 607	251 607	

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>		
	Saldo		Intressi-
	31.12.2006	12 kuu jooksul	määr
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted (lisa 11)	72 961	72 961	4, 5%
Muud nõuded	5 209	5 209	0%
Kokku	78 170	78 170	

Juhatuse liige



Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	776 114	776 114
Soetamine	36 595	0
Soetusmaksumus 31.12.2007	812 709	812 709
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	559 812	559 812
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	160 193	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	720 005	720 005
Jääkmaksumus 31.12.2006	216 302	216 302
Jääkmaksumus 31.12.2007	92 704	92 704

	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	759 239	759 239
Soetamine	16 875	16 875
Soetusmaksumus 31.12.2006	776 114	776 114
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	490 826	490 826
Aruandeaastal 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 7 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	76 310	447 616
Võlad töövõtjatele	0	3 000
Maksuvõlad (lisa 4)	6 605	17 834
Muud võlad (lisa 8)	1 200 092	401 003
Saadud ettemaksed	20 000	105 000
Võlad ja ettemaksed kokku	1 303 007	974 453

Juhatuse liige _____



Lisa 8 Muud võlad

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>	
	Saldo	12 kuu
	31.12.2007	jooksul
Võlad juhatuse liikmega seotud ettevõtetele (lisa 11)	1 000 781	1 000 781
Muud võlad	199 311	199 311
Kokku	1 200 092	1 200 092

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>	
	Saldo	12 kuu
	31.12.2006	jooksul
Võlad juhatuse liikmega seotud ettevõtetele (lisa 11)	290 000	290 000
Muud võlad	111 003	111 003
Kokku	401 003	401 003

Lisa 9 Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	20 000	20 000

Lisa 10 Müügitulu

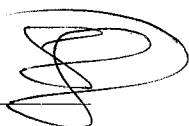
EESTI KINNISVARAKESKUS OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2007	2006
Eesti	2 443 701	4 216 288
Kokku	2 443 701	4 216 288

EESTI KINNISVARAKESKUS OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2007	2006
Kinnisvara vahendus	2 443 701	4 216 288
Kokku	2 443 701	4 216 288

Juhatus liige _____



Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

EESTI KINNISVARAKESKUS OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

EESTI KINNISVARAKESKUS OÜ on 2007. a ja 2006.a ostnud ning osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

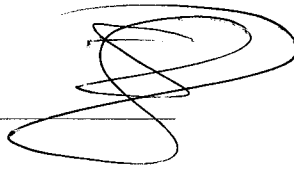
	2007	
	Ostud	Müügid
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	1 258 181	42 011
Teenuste ost-müük kokku	1 258 181	42 011

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	251 607	72 961
Lühiajalised nõuded kokku	251 607	72 961
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	1 000 781	290 000
Lühiajalised kohustused kokku	1 000 781	290 000

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

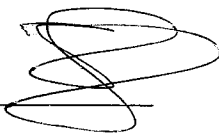
Juhatuse liige _____



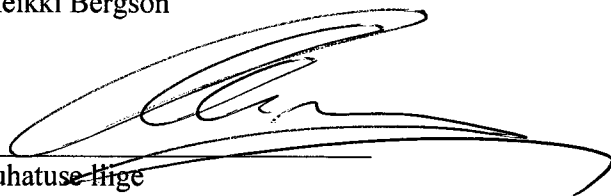
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

EESTI KINNISVARAKESKUS OÜ 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 30. juunil 2008, kinnitamine

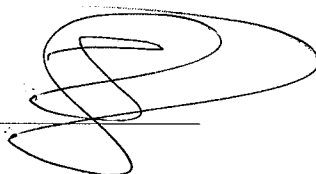
Juhatuse liige
Heikki Bergson



Juhatuse liige
Sven Uusjärv



Juhatuse liige



1. Kahjumi katmise ettepanek

EESTI KINNISVARAKESKUS OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2007. aasta kahjum summas 290 177 krooni tulevaste perioodide tulude arvelt.

Juhatusel liige _____

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

2. Osanike nimekiri

Heikki Bergson
Ik 37711240240

1 osa

nominaalväärtusega 20 000 krooni

Swen Uusjärv
Ik 37705080282

1 osa

nominaalväärtusega 20 000 krooni

Juhatuse liige _____

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.