

295219
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE PÄLMUP

28-JUL-2006

Majandusaasta aruanne

Veronika Poulina

REAL ESTATE BUILDERS OÜ

Majandusaasta algus:	01. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2007
Äriregistri kood:	11198519
Aadress:	Rävala pst 3, Tallinn 10143
Telefon:	66 84 700
Faks:	66 84 701
Elektronpost:	<u>lpartner@lpartner.ee</u>
Põhitegevusala:	Kinnisvara arendus, haldamine (6832)
Tegevjuht:	Aivar Pihlak
Lisatud dokumendid:	1. Kasumi jaotamise 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 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 3 Muud võlad	12
Lisa 4 Pikaajalised laenukohustused	12
Lisa 5 Müügitulu	12
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega	13
TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2007.A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
OSANIKE NIMEKIRI	16



TEGEVUSARUANNE**Sissejuhatus**

Real Estate Builders OÜ on asutatud 13. detsembril 2005. aastal. Real Estate Builders OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara ost-müük ja arendus.

Tulud, kulud ja kasum

2007. aastal oli Real Estate Builders OÜ müügitulu 43 tuhat krooni. 2007. aasta lõppes ettevõtte jaoks 5,3 miljoni kroonise kasumiga, mis on tingitud kinnisvara turuväärtuse kasvuga.

Peamised finantssuhtarvud

	2007	2006
Müügitulu (tuh kr)	43	47
Tulu langus	-9%	
Puhaskasum (tuh kr)	5 335	-295
ROA	24%	-8%
ROE	105%	115%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Tulu langus (%) = $(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
- ROA (%) = $\text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{aruandeaasta varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{aruandeaasta omakapital kokku} * 100$

Investeeringud

2007. aastal Real Estate Builders OÜ investeeris kinnisvarasse 15,8 miljonit krooni.

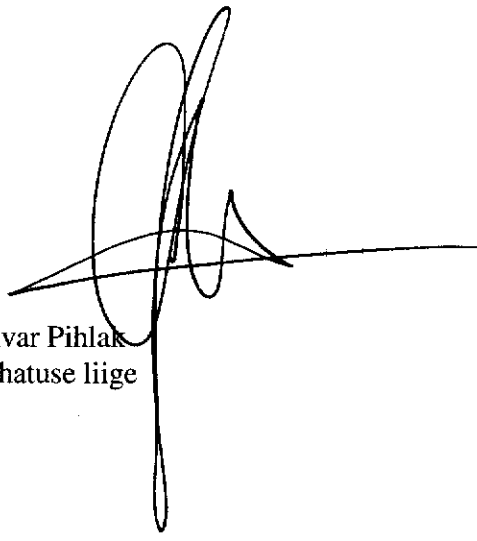
Personal

Real Estate Builders OÜ-l aruandeperioodil polnud palgalisi töötajaid. Ettevõtte heaks töötavad juhatuse liikmed, eraldi tasu nendele määratud ei ole.



Eesmärgid järgnevals majandusaastaks

Real Estate Builders OÜ eesmärgiks järgmisel majandusaastal on olemasolevate investeeringute realiseerimine, kasumi teenimine ning uute objektide leidmine.



Aivar Pihlak
Juhatuse liige



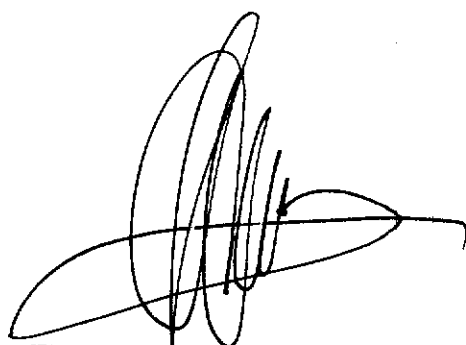
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Real Estate Builders 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 Real Estate Builders OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (25.02.2008), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Real Estate Builders OÜ on jätkuvalt tegutsev

Tallinnas, 25.02.2008.a



Juhatuses liige
Aivar Pihlak



Bilanss
(kroonides)

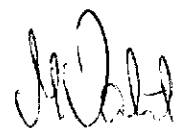
	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha		5	8 053
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		11 101	11 054
Ettemaksed		10 549	0
Kokku		21 651	11 054
Käibevara kokku		21 656	19 107
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2	22 039 757	3 536 095
Põhivara kokku		22 039 757	3 536 095
VARAD KOKKU		22 061 412	3 555 202
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused		6 301 500	0
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		1 221	2 556
Muud võlad	3	612 975	307 808
Kokku		614 197	310 364
Lühiajalised kohustused kokku		6 915 697	310 364
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
<i>Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused</i>	4	10 066 000	3 500 000
Pikaajalised kohustused kokku		10 066 000	3 500 000
KOHUSTUSED KOKKU		16 981 697	3 810 364
OMAKAPITAL			
Osakapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-295 162	0
Aruandeaasta Kasum (kahjum)		5 334 878	-295 162
OMAKAPITAL KOKKU		5 079 716	-255 162
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		22 061 412	3 555 202

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	5	43 294	46 573
Muud äritulud		192	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	6	181 050	28 753
Muud tegevuskulud		67 240	5 181
Ärikasum (-kahjum)		-204 804	12 646
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud muudelt pikaajalistelt investeeringutelt		6 197 610	0
Intressikulud	3	-657 918	-307 808
Muud finantstulud ja -kulud		-9	0
Finantstulud ja -kulud kokku		5 539 682	-307 808
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		5 334 878	-295 162
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		5 334 878	-295 162



Rahavoogude aruanne (kroonides)	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-204 804	12 646
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-21 651	-11 054
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1 221	2 556
Makstud intressid		-352 704	0
Kokku rahavood äritegevusest		-577 938	4 148
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	2	-12 306 052	-3 536 095
Saadud intressid		172	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-12 305 880	-3 536 095
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4	14 366 000	3 500 000
Saadud laenude tagasimaksed		-1 490 230	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		12 875 770	3 500 000
Rahavood kokku		-8 048	-31 947
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		8 053	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-8 048	-31 947
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		5	8 053



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Aktiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	0	-295 162	-255 162
Aruandeperioodi kasum	0	0	5 334 878	5 334 878
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	0	5 039 716	5 079 716



Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

Real Estate Builders OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mis täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendeid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Real Estate Builders OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (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 allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.



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.

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 muutuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

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 juba korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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



Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest on need välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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 lähtuvalt valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. 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.

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavood on koostatud kaudsel meetodil – korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeerimise ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnensid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2007 ja aruande koostamise kuupäevade vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega



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

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Kinnistu ost	15 128 888	3 293 500
Soetamisega kaasnenud kulud	713 259	242 595
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	6 197 610	0
	22 039 757	3 536 095

Lisa 3 Muud võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Intressivõlad	612 975	307 808
Kokku	612 975	307 808

Lisa 4 Pikaajalised laenukohustused

		Tagasimakse tähtaeg				
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intres s %	Saldo 31.12. 2006
Pikaajaline laen	10 066 000	0	10 066 000	0	5	3 500 000
Kokku	10 066 000	0	10 066 000	0	5	3 500 000

Lisa 5 Müügitulu

Real Estate Builders OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2007	2006
Eesti	43 294	46 573
Kokku	43 294	46 573

Real Estate Builders OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/tooted	2 007	2006
Kinnisvaraala teenus (68321)	43 294	46 573
Kokku	43 294	46 573

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2007	2006
Kommunaalteenused	34 226	28 753
KV investeringutega seotud kulud	146 824	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	181 050	28 753

Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega

Real Estate Builders OÜ loeb seotud osapoolteks:

omanikke (sh emaettevõtte omanikud);

tütar- ja sidusettevõtteid;

teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettvõtted);

tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

2007.a. Oli Real Estate Builders OÜ-l tehinguid osapooltega järgnevas mahus:

	2007		2006	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	42 369	0	207 651	0
Teenuste ost-müük kokku	42 369	0	207 651	0

Saadud laenud seotud osapooltelt;	2007	2006	Intress
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	10 066 000	3 500 000	5%

Saldod seotud osapooltega

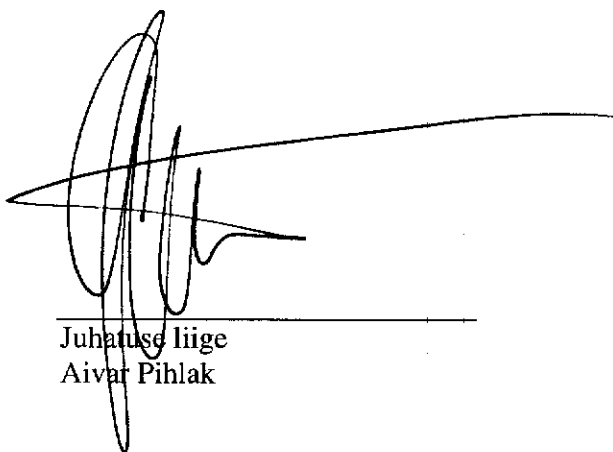
	31.12.2007	31.12.2006
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	612 975	307 808
Lühiajalised kohustused kokku	612 975	307 808
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	10 066 000	3 500 000
Pikaajalised kohustused kokku	10 066 000	3 500 000



TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2007 A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Real Estate Builders OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tallinnas, 25. veebruaril 2008.a



Juhatusel liige
Aivar Pihlak



KAUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

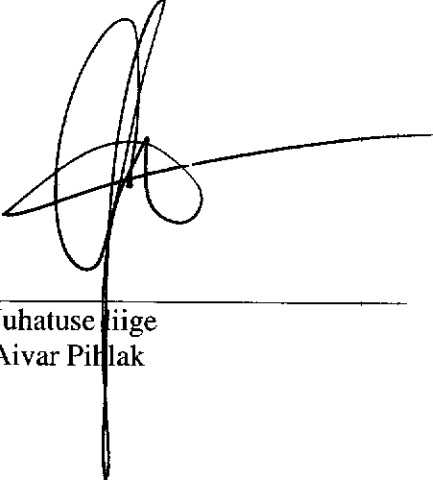
2007. aasta puhaskasum oli 5 334 878

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007 5 039 716

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks
alljärgnevalt:

Kohustusliku reservkapitali 4 000 krooni.

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist: 5 035 716



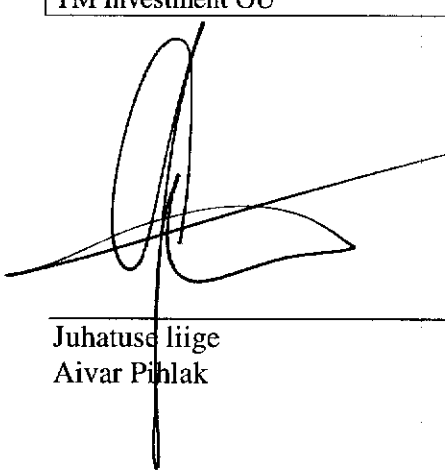
Juhatusel liige
Aivar Pillak



OSANIKE NIMEKIRI

Seisuga 25. veebruar 2008. aasta

Osaniku nimi	Aadress	Reg. kood	Osade arve	Summa
TM Investment OÜ	Rävala pst 3, Tallinn	11152184	100%	40 000 kr


Juhatusel liige
Aivar Pihlak