

365603

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

03. 07. 2009

Eve Üibo

.....

OÜ ESS KINNISVARA

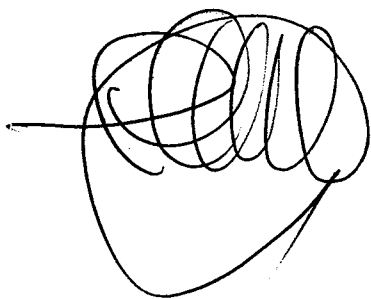
Majandusaasta aruanne 2008

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	<u>mereilu@hot.ee</u>
Põhitegevusala	Kinnisvara rentimine EMTAK kood 68201
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Tegevjuht	Priit Pöld
Audiitor	KPMG Baltics AS

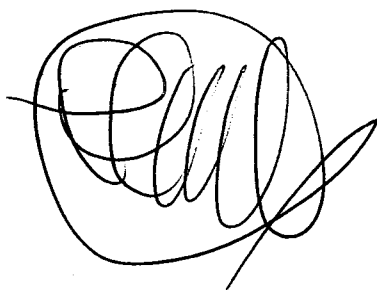
Lisatud dokumendid

- 1 Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Osanike nimekiri
4. Tegevusalade loetelu



Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Juhatuse deklaratsioon.....	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne.....	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	11
Lisa 2. Maksukohustused	14
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded	14
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 5. Materiaalne põhivara	15
Lisa 6. Tuletisinstrumendid	16
Lisa 7. Kapitali- ja kasutusrent.....	16
Lisa 8. Pikaajalised kohustused.....	17
Lisa 9. Osakapital	17
Lisa 10. Tingimuslikud kohustused	17
Lisa 11. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	17
Lisa 12. Müüdud toodangu kulu	18
Lisa 13. Laenu tagatis ja panditud vara	18
Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega	18
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele	19
Audiitori järeldusotsus	20
Kasumi jaotamise ettepanek.....	21
Osanike nimekiri	22
Tegevusalade loetelu	23



Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2008. aastal jätkas OÜ ESS Kinnisvara traditsioonilist äritegevust- kinnisvara rentimist aadressil Tammsaare 25, Tallinn.

Tulud, kulud ja kasum

2008. aastal moodustas OÜ ESS Kinnisvara müügitulu 12 337 tuhat krooni, kasvades aastaga 7,6 %. Müügitulust moodustas 71,2% renditulu, 26,5% kommunaalteenustetulu, 2,3% tulud töömeeste kasutamise müügist.

OÜ ESS Kinnisvara äritulemuseks oli 2008. aastal kahjum 25, 31 miljonit krooni. Aruandeaasta tulemit mõjutas kinnisvarahindade langus turul ,mille tõttu hinnati alla kinnisvarainvesteeringuid summas 30, 3 miljonit krooni.

2008. aastal on intressikuludena kajastatud 2 012 tuhat krooni, mis koosneb laenuintressidest. Intressikulud vähenesid 2008. aastal seoses laenude tagasimaksetega 25%. OÜ ESS Kinnisvara majandustulemuseks kujunes 27, 746 miljonit krooni kahjumit.

Finantssuhtarvud:

	2008	2007
Müügitulu (tuh kr)	12 337	11 464
Tulu kasv	7,6 %	2,4 %
Puhaskasum (tuh kr)	-27 746	1 247
Kasumi kasv	-2325 %	-55,4%
Puhasrentaablus	-225 %	10,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,87	1,6

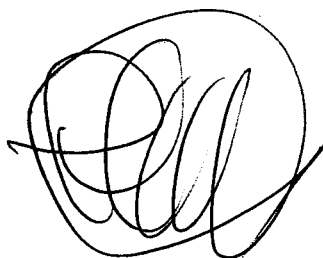
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2008 – müügitulu 2007)/ müügitulu 2007 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2008 – puhaskasum 2007)/ puhaskasum 2007 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Personal

OÜ-I ESS Kinnisvara oli 2008. aasta alguses 4 töötajat ja aasta lõpul 4 töötajat. 2008. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 988 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.

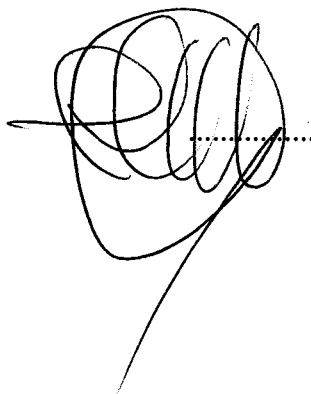


Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

Priit Põld

juhataja



.....2009

Raamatupidamise aastaaruanne

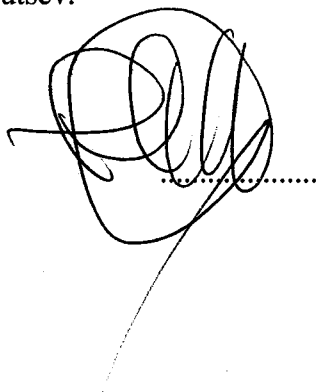
Juhatusdeklaratsioon

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 06.04.2009, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ ESS Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Priit Pöld

juhataja

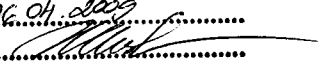


2009

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2009.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

Bilanss**VARAD**

(kroonides)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha ja pangakontod		15 296 823	20 071 531
Nõuded ja ettemaksud			
Ostjatelt laekumata arved		421 424	332 377
Muud lühiajalised nõuded	3	5 766 620	5 000 000
Ettemaksed teenuste eest		3 013	29 840
Kokku nõuded ja ettemaksud		6 191 057	5 362 217
Käibevara kokku		21 487 880	25 433 748

Põhivara

Muud pikaajalised nõuded	6	0	1 478 948
Kinnisvarainvesteeringud	4	81 900 000	112 200 000
Materiaalne põhivara	5	3 129 930	3 941 274
Põhivara kokku		85 029 930	117 620 222
VARAD KOKKU		106 517 810	143 053 970

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 06.04.2009

Signature/allkiri..... 

KPMG, Tallinn

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Tuletisinstrumendid	6	512 864	0
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		0	2 508 738
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	8	4 781 085	4 639 999
Kokku laenukohustused		5 293 949	7 148 737
Mitmesugused võlad			
Võlad tarnijatele		266 959	607 925
Võlad töövõtjatele		235 784	208 987
Maksuvõlad	2	177 900	103 760
Muud võlad		5 493 205	7 407 435
Kokku mitmesugused võlad		6 173 848	8 328 107
Lühiajalised kohustused kokku		11 467 797	15 476 844
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	8	31 414 446	36 195 530
Pikaajalised kohustused kokku		31 414 446	36 195 530
Kohustused kokku		42 882 243	51 672 374
OMAKAPITAL			
	9		
Osakapital nimiväärtuses		2 000 000	2 000 000
Aazio		4 350 000	4 350 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		200 000	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		84 831 596	83 583 892
Aruandeaasta kasum		-27 746 029	1 247 704
Omakapital kokku		63 635 567	91 381 596
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		106 517 810	143 053 970

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 06.01.2009

Signature/allkiri..... [Signature]

KPMG, Tallinn

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2008	2007
Müügitulu	11	12 336 971	11 464 151
Muud äritulud		0	426
Kaup, toore, materjal	12	-4 473 675	-5 229 762
Mitmesugused tegevuskulud		-1 074 128	-935 446
Tööjõu kulud			
a) palgakulu		-741 353	-827 144
b) sotsiaalmaksud		-246 871	-275 441
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	-811 344	-790 148
Muud ärikskulud	4	-30 301 898	-161 697
Äriksasum		-25 312 297	3 244 939
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-2 011 541	-2 699 105
Kasum(kahjum) valuutakursi muutusest		-8	0
Muud finantskulud		-1 991 813	0
Muud finantstulud		1 569 630	701 871
Kokku finantstulud ja -kulud		-2 433 732	-1 997 235
Kasum enne tulumaksustamist		-27 746 029	1 247 704
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		-27 746 029	1 247 704



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 06.04.2009

Signature/allkiri... [Signature]

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		-27 746 029	1 247 704
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	811 344	790 148
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	4	30 300 000	0
Kasum/kahjum tuletisinstrumentidest	6	1 991 813	-483 621
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-213 840	-1 644
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-2 154 258	1 074 113
Kokku rahavood äritegevusest		2 989 030	2 626 700
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	5	0	-528 282
Antud laenud		-615 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-615 000	-528 282
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		-7 148 738	-13 890 942
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-7 148 738	-13 890 942
RAHAVOOD KOKKU		-4 774 708	-11 792 524
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		20 071 531	31 864 055
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-4 774 708	-11 792 524
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		15 296 823	20 071 531



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.07.2009.....

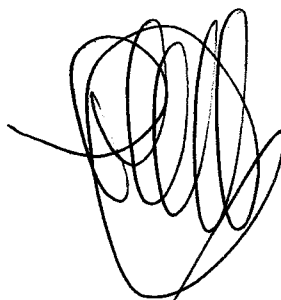
Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Aažio	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	2 000 000	4 350 000	200 000	1 674 717	8 224 717
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus õiglasesse väärtusesse				79 109 701	79 109 701
2007.a. puhaskasum	-	-	-	1 247 704	1 247 704
Saldo 31.12.2007	2 000 000	4 350 000	200 000	84 831 596	91 381 596
2008.a. puhaskasum	-	-	-	-27 746 029	-27 746 029
Saldo 31.12.2008	2 000 000	4 350 000	200 000	57 085 567	63 635 567

Osakapitali kohta on lisainformatsiooni toodud lisas 9.



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....*20.01.2009*.....

Signature/allkiri.....*[Signature]*.....

KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ ESS Kinnisvara 2008. 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 ekvivalentid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudselt 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 laekuvad nõuded 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, määraates 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.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	4 - 10%	10 - 25 aastat
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

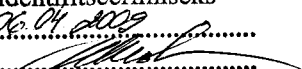
Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasel 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.

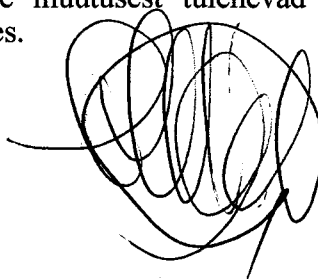
Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2009.....

Signature/allikiri..........

KPMG, Tallinn



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.

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 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse 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 2008 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 korregeeritud 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.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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 rendimaksud 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 ilmneseid bilansi kuupäeva 31. detsember 2008 ja aruande koostamise kuupäeva 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 majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Majanduskeskkonna ebakindlus

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Lisa 2. Maksukohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Maksuliik	Kohustus	Kohustus
Käibemaks	111 035	36 315
Üksikisiku tulumaks	20 866	22 022
Sotsiaalmaks	41 623	41 292
Töötuskindlustusmakse	1 083	1 083
Kogumispension	1 919	1 920
Erisoodustuse tulumaks	1 374	1 128
Kokku	177 900	103 760

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajaline laen eraisikule	615 000	0
OÜ ISS Haldus osa müügist tekkinud nõue	5 000 000	5 000 000
Intressinõuded	151 620	0
Kokku	5 766 620	5 000 000

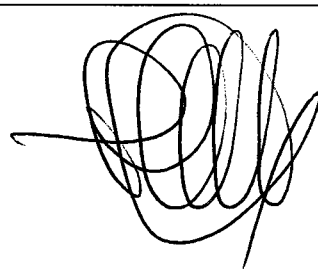
Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2009.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn



Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

Ettevõtte muutis 2007 aastal kinnisvarainvesteeringute arvestamise põhimõtet. Alates 2007. aastast kajastatakse ettevõtte omanduses olevat kinnisvarainvesteeringut õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringu hinna aluseks on OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn poolt tehtud eksperthinnang.

	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	42 704 587
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-9 614 288
Jääkmaksumus 31.12.2006	33 090 299
Ümberhindlus õiglasesse väärtusesse (vt. lisa 1)	79 109 701
Saldo seisuga 31.12.2007 õiglasest väärtusest	112 200 000
Ümberhindlus	-30 300 000
Saldo seisuga 31.12.2008 õiglasest väärtusest	81 900 000

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud kinnisvarainvesteeringu kohta on info avaldatud lisa 13.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel on kasutatud alljärgnevaid eeldusi:

- Diskontomäär on 11,5%
- Rent indekseeritakse 3% aastas
- Tegevuskulude kasv aastas on 1. aastal 3%, 2. aastal 4% ja alates 3. -ndast aastast 3%
- Prognoosiperioodiks on 6 aastat.

Lisa 5. Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Välisrajatised	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	1 338 014	6 044 957	1 749 321	9 132 292
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	1 338 014	6 044 957	1 749 321	9 132 292
Akumuleeritud kulum ja allahindlused				
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	700 956	4 490 062	-	5 191 018
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	203 460	607 884	-	811 344
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2008	904 416	5 097 946	-	6 002 322
Jääkväärtus				
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	637 058	1 554 895	1 749 321	3 941 274
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	433 598	947 011	1 749 321	3 129 930

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 06.04.2009

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

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 31.12.2007	Turuväärtuse muutus	Turuväärtus seisuga 31.12.2008
11.11.2005	11.11.2015	3 200 000 EUR	1 478 948	-1 991 812	-512 864

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

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel ruume ja mitmeid transpordivahendeid. Aruandeaastal kajastati kuludes ruumide kasutusrendimakseid summas 43 tuh krooni ja sõidukite kasutusrendimakseid summas 124 tuh krooni. Järgmistel perioodidel tasumisele kuuluvad kasutusrendimaksud jagunevad ajaliselt:

(kroonides)	Ruumid	Masinad ja seadmed	Kokku
Maksetähtajaga kuni 1	43 200	99 728	142 928
1-5 aastat		62 636	62 636

Ettevõtte kui rendileandja

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

Aruandeaastal kajastati kasumiaruandes renditulu summas 8 789 tuhat krooni. Otseselt kinnisvarainvesteeringu haldamiseks tehtud kulutused 2008 aastal oli 4 130 tuhat krooni.

Kuni rendilepingu lõpuni 2009-ndal aastal on ettevõtte eeldatavad renditulud 9 046 tuh krooni.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.01.2009.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 8. Pikaajalised kohustused

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Nordea pank	36 195 531	2015	EURIBOR	EUR	Laen
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	4 781 085		+0,75 %		tagatud
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	26 177 450				ettevõtte
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	5 236 996				varadega.

Nordea panga laenu tagatised on kajastatud lisas 13.

31.12.2008 sõlmis ettevõtte laenulepingule lisa, mille kohaselt suurenes Nordea pangalt saadud 07.01.2009 laen 445 000 EUR võrra.

Lisa 9. Osakapital

	Emiteeritud osad	Nominaalväärtus
Saldo 31.12.2006	1	2 000 000
Saldo 31.12.2007	1	2 000 000
Saldo 31.12.2008	1	2 000 000

Lisa 10. Tingimuslikud kohustused**Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 57 085 567 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 11 987 969 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 45 097 598 krooni.

Lisa 11. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	2008	2007
Rent (EMTAK 68201)	8 789 112	8 377 254
Kommunaalteenused (EMTAK 68329)	3 269 939	2 777 652
Töömeeste kasutamine (EMTAK 68329 muu kinnisvara haldus või haldusega seotud tegevused)	276 420	293 204
Muud teenused (EMTAK 77291)	1 500	16 041
Kokku	12 336 971	11 464 151

Piirkond	2008	2007
Eesti	12 336 971	11 464 151
Kokku	12 336 971	11 464 151

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 06.04.2009

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 12. Müüdnud toodangu kulu

	2008	2007
Müüdnud toodangu otsesed kulud	4 130 188	4 976 430
Müüdnud toodangu kaudsed kulud	343 487	253 332
Kokku kaubad, toore, materjal	4 473 675	5 229 762

Lisa 13. Laenu tagatis ja panditud vara

Nordea Pangast võetud pikaajaliste laenude tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Järve 34a/Tammsaare 25 (Lisa 4).

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

Nordea panga laenukohustus vt lisa 8.

Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega

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

- ☐ emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- ☐ teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- ☐ osatühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

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

Seotud osapool	Ostud	Kohustuste saldo	Müügid	Nõuete saldo	Intressitulu
Emaettevõtte	172 000	18 800	0	5 109 407	1 141 425
Juhatus ja nõukogu liikmed	0	657 213	0	0	42 213
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	2 222 661	63 978	12 336 970	421 424	0

Ettevõtte juhatuse töötasud moodustasid majandusaastal 216 tuhat krooni.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 26.04.2009.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

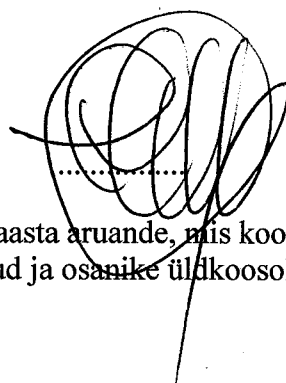
Juhatus ja nõukogu allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

OÜ ESS Kinnisvara juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Priit Põld

juhataja



03.04.2009

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



11.04.2009

Tarmo Tomak

nõukogu liige



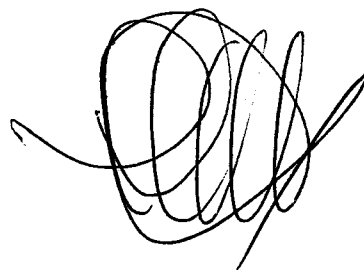
14.04.2009

Anneli Jakobi

nõukogu liige



14.04.2009





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 5 kuni 18 esitatud OÜ ESS Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, 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 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 6. aprill 2009

KPMG Baltics AS

Taivo Epner
Vannutatud audiitor

Nele Kaldjärv
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

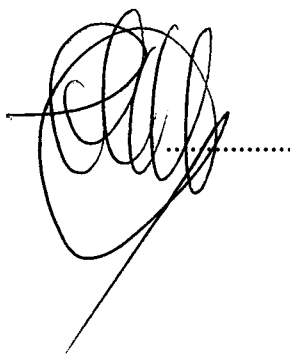
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	84 831 596
2009. aasta puhaskasum	-27 746 029
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008:	57 085 567

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:
Kasumit mitte jaotada.

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 57 085 567

Priit Pöld

juhataja



.....2009

Osanike nimekiri

Osanik: AS U.S. Invest registrikood 10560792

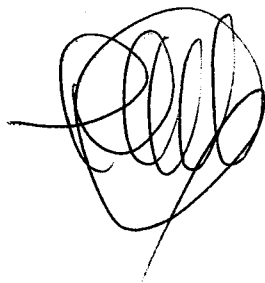
Tallinn, 10151

Ahtri 6a

Osade arv: 1 (üks)

Osa väärtus: 2 000 000 (kaks miljonit) krooni

Omandatud: 13.12.2005

A handwritten signature or stamp consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Tegevusalade loetelu

Aruandeperioodi 1.1. – 31.12.2008 tegevusalad	Summad
Rent (EMTAK 68201)	8 789 112
Kommunaalteenused (EMTAK 68329)	3 269 939
Töömeeste kasutamine (EMTAK 68329)	276 420
Muud teenused (EMTAK 77291)	1 500
Kokku	12 336 971

Kavandatavad tegevusalad aruandeperioodiks 1.1. – 31.12.2009

Rent (EMTAK 68201)

Kommunaalteenused (EMTAK 68329)

Töömeeste kasutamine (EMTAK 68329)

