

09-07-2008
Silvi Kareski

01234567891011121314151617181920212223242526272829303132333435363738394041424344454647484950515253545556575859606162636465666768697071727374757677787980818283848586878889909192939495969798991001011021031041051061071081091101111121131141151161171181191201211221231241251261271281291301311321331341351361371381391401411421431441451461471481491501511521531541551561571581591601611621631641651661671681691701711721731741751761771781791801811821831841851861871881891901911921931941951961971981992002012022032042052062072082092102112122132142152162172182192202212222232242252262272282292302312322332342352362372382392402412422432442452462472482492502512522532542552562572582592602612622632642652662672682692702712722732742752762772782792802812822832842852862872882892902912922932942952962972982993003013023033043053063073083093103113123133143153163173183193203213223233243253263273283293303313323333343353363373383393403413423433443453463473483493503513523533543553563573583593603613623633643653663673683693703713723733743753763773783793803813823833843853863873883893903913923933943953963973983994004014024034044054064074084094104114124134144154164174184194204214224234244254264274284294304314324334344354364374384394404414424434444454464474484494504514524534544554564574584594604614624634644654664674684694704714724734744754764774784794804814824834844854864874884894904914924934944954964974984995005015025035045055065075085095105115125135145155165175185195205215225235245255265275285295305315325335345355365375385395405415425435445455465475485495505515525535545555565575585595605615625635645655665675685695705715725735745755765775785795805815825835845855865875885895905915925935945955965975985996006016026036046056066076086096106116126136146156166176186196206216226236246256266276286296306316326336346356366376386396406416426436446456466476486496506516526536546556566576586596606616626636646656666676686696706716726736746756766776786796806816826836846856866876886896906916926936946956966976986997007017027037047057067077087097107117127137147157167177187197207217227237247257267277287297307317327337347357367377387397407417427437447457467477487497507517527537547557567577587597607617627637647657667677687697707717727737747757767777787797807817827837847857867877887897907917927937947957967977987998008018028038048058068078088098108118128138148158168178188198208218228238248258268278288298308318328338348358368378388398408418428438448458468478488498508518528538548558568578588598608618628638648658668678688698708718728738748758768778788798808818828838848858868878888898908918928938948958968978988999009019029039049059069079089099109119129139149159169179189199209219229239249259269279289299309319329339349359369379389399409419429439449459469479489499509519529539549559569579589599609619629639649659669679689699709719729739749759769779789799809819829839849859869879889899909919929939949959969979989991000100110021003100410051006100710081009101010111012101310141015101610171018101910201021102210231024102510261027102810291030103110321033103410351036103710381039104010411042104310441045104610471048104910501051105210531054105510561057105810591060106110621063106410651066106710681069107010711072107310741075107610771078107910801081108210831084108510861087108810891090109110921093109410951096109710981099110011011102110311041105110611071108110911101111111211131114111511161117111811191120112111221123112411251126112711281129113011311132113311341135113611371138113911401141114211431144114511461147114811491150115111521153115411551156115711581159116011611162116311641165116611671168116911701171117211731174117511761177117811791180118111821183118411851186118711881189119011911192119311941195119611971198119912001201120212031204120512061207120812091210121112121213121412151216121712181219122012211222122312241225122612271228122912301231123212331234123512361237123812391240124112421243124412451246124712481249125012511252125312541255125612571258125912601261126212631264126512661267126812691270127112721273127412751276127712781279128012811282128312841285128612871288128912901291129212931294129512961297129812991300

ECE Maja OÜ

Majandusaasta aruanne 2007

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	ECE Maja OÜ
Äriregistri kood	11167039
Aadress	Toom-Kooli 7-18, 10130 Tallinn
Telefon	+372 6 446 100
Faks	+372 6 446 101
Elektronpost	lembit@ece.ee
Põhitegevusala	68201 / EMTAK 2008 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007
Tegevjuht	Lembit Tampere
Audiitor	Audiitoribüroo Revisor OÜ

Lisatud dokumendid	1. Audiitori järeldusotsus 2. Kasumi jaotamise ettepanek 3. Osanike nimekiri
---------------------------	--



Sisukord

Tegevusaruanne	2
Raamatupidamise aastaaruanne.....	2
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	2
Bilanss	2
Kasumiaruanne	2
Rahavoogude aruanne	2
Omakapitali muutuste aruanne	2
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	2
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.....	2
Lisa 2. Raha ja pangakontod.....	2
Lisa 3. Intressinõuded	2
Lisa 4. Pikaajalised nõuded	2
Lisa 5. Maksunõuded ja -kohustused	2
Lisa 6. Kinnisvarainvesteering	2
Lisa 7. Laenukohustused	2
Lisa 8. Osakapital.....	2
Lisa 9. Müügitulu.....	2
Lisa 10. Mitmesugused tegevuskulud	2
Lisa 11. Bilansipäevajärgsed sündmused.....	2
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega	2
Lisa 13. Tingimuslikud kohustused	2
Audiitori järeldusotsus	2
Kasumi jaotamise ettepanek.....	2
Juhatuse allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele.....	2
ECE Maja OÜ osanike nimekiri	2

Tegevusaruanne

ECE Maja OÜ põhitegevuseks on kinnisvara üürileandmine ning selle haldamine.

Ettevõtte omab 4-korruselist äri- ja büroohoonet Rapla kesklinnas. Hoone lõplik valmimine ning rentnikele üleandmine toimus augustis 2007. aastal. Rendipind kokku moodustab ~2600 m², millest 47% moodustavad büroopinnad ning 53% teenindus- ja kaubanduspinnad.

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeperioodil moodustas ECE Maja OÜ müügitulu 3 miljonit krooni, millest renditulu moodustas 31% ning edasimüüdud teenused 69%. Muud äritulud olid 13,8 miljonit krooni, mis tulenes kinnisvarainvesteeringu väärtuse tõusust. Ärikasumiks kujunes 14,5 miljonit krooni ja puhaskasumiks 13,4 miljonit krooni.

Peamised finantsnäitajad

	2007	2006
Müügitulu, tuh kr	3 023	0
Ärikasum, tuh kr	14 530	-171
Ärikasumi määr, % (ärikasum/müügitulu*100)	481 %	
Puhaskasum, tuh kr	13 400	-235
Puhasrentaablus, % (puhaskasum/müügitulu*100)	443 %	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja, kordades (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,22	1,34
ROA, % (puhaskasum/varad kokku*100)	30 %	
ROE, % (puhaskasum/omakapital kokku*100)	79 %	

Tegevuskeskkonna areng ja mõjud

ECE Maja büroohoone valmimine 2007. aastal mõjutas oluliselt Rapla kontori- ja kaubanduspindade turgu. Kaasaegsete ja uute pindade vähene pakkumine võimaldas sõlmida üürilepingud tulevaste rentnikega juba enne hoone valmimist ning hoone täituvus 2007. aasta lõpus oli 100%. Vähesse pakkumise ja Rapla ettevõtluskeskkonna pideva arengu baasil võib eeldada vakantsuse püsimist madalal tasemel ka lähiaastatel.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte pikaajalise investeerimislaenu intressimäär on seotud EURIBORiga, seega mõjutab intressimäärade tõus ettevõtte intressikuluseid. Laenuleping on sõlmitud eurodes, mistõttu kursimuutustest tulenevalt esineb valuutakursi risk. Kõik rendilepingud on sõlmitud kroonides, samuti tehingud rentnike ja tarnijatega toimuvad kroonides.

Personal

Aruandeaastal puudusid ettevõttel palgalised töötajad. Osühingu juhatuses on kaks liiget. Juhatusel liikmetele töötasu ei arvestatud ning väljamakseid ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

ECE Maja OÜ peamiseks eesmärgiks 2008. aastal on jätkata oma põhitegevusega ning kõrge täituvuse hoidmine.

Raamatupidamise aastaaruanne

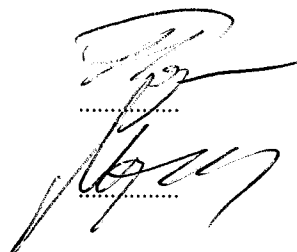
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

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

Lembit Tampere juhatuse liige

Margus Tamberg juhatuse liige



30.06.2008

30.06.2008

Bilanss

VARAD	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	31 828	1 162 924
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>		204 428	0
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	5	0	912 257
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>			0
<i>Intressinõuded</i>	3	10 370	0
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>		4 667	37 760
<i>Kokku</i>		219 465	950 017
Käibevara kokku		251 293	2 112 941
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Pikaajalised nõuded</i>	4	1 250 000	0
<i>Kokku</i>		1 250 000	0
Kinnisvarainvesteeringud			
<i>Kinnisvarainvesteering</i>	6	43 600 000	0
<i>Kokku</i>		43 600 000	0
Materiaalne põhivara			
<i>Lõpetamata ehitised</i>	6	0	11 024 912
<i>Kokku</i>		0	11 024 912
Põhivara kokku		44 850 000	11 024 912
VARAD KOKKU		45 101 293	13 137 853

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>		0	1 576 649
<i>Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil</i>	7	946 853	0
<i>Kokku</i>		946 853	1 576 649
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>		84 386	3 304
<i>Võlad töövõtjatele</i>		440	0
<i>Maksuvõlad</i>	5	58 837	0
<i>Muud võlad</i>		600	600
<i>Saadud tagatised</i>		38 643	0
<i>Kokku</i>		182 906	3 904
Lühiajalised kohustused kokku		1 129 759	1 580 553
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
<i>Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused</i>	7	26 900 656	7 886 882
Pikaajalised kohustused kokku		26 900 656	7 886 882
Kohustused kokku		28 030 415	9 467 435



IDENTIFitseeris

AUDIITORIBÜROO REVISOR

OMAKAPITAL

Osakapital	8	210 000	210 000
Ülekurs		3 695 000	3 695 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-234 582	0
Aruandeaasta kasum		13 400 460	-234 582
Omakapital kokku		17 070 878	3 670 418
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		45 101 293	13 137 853



Kasumiaruanne

	Lisa	2007	2006
Müügitulu	9	3 023 026	0
Muud äritulud	6	13 773 395	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-2 086 612	0
Mitmesugused tegevuskulud	10	-179 911	-171 350
Muud ärikulud		-30	0
Ärikasum (-kahjum)		14 529 868	-171 350
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-1 130 260	-61 183
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-10 519	-3 643
Muud finantstulud ja -kulud		11371	1594
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 129 408	-63 232
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		13 400 460	-234 582
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		13 400 460	-234 582



Rahavoogude aruanne

	Lisa	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		14 529 868	-171 350
Korrigeerimised			
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	6	-13 773 395	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		740 922	-950 017
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		179 002	3 904
Kokku rahavood äritegevusest		1 676 397	-1 117 463
Rahavood investeerimistegevusest			
Lõpetamata chitised		0	-11 024 912
Kinnisvarainvesteering soetus	6	-18 801 693	0
Antud laenud	4	-1 250 000	0
Saadud intressid		1 001	1 594
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-20 050 692	-11 023 318
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	21 989 043	9 463 531
Saadud laenude tagasimaksed		-3 605 066	0
Makstud intressid		-1 130 259	-61 183
Osade emitteerimine		0	3 805 000
Kahjum valuutakursi muutustest		-10 519	-3 643
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		17 243 199	13 203 705
RAHAVOOD KOKKU		-1 131 096	1 062 924
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		1 162 924	100 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
		-1 131 096	1 062 924
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus			
		31 828	1 162 924

IDENTIFitseeris

 AUDIITORIBUROO REVISOR

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 23.09.2005	100 000	0	0	100 000
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-234 582	-234 582
Emiteeritud osakapital	110 000	3 695 000	-	3 805 000
Saldo 31.12.2006	210 000	3 695 000	-234 582	3 670 418
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	13 400 460	13 400 460
Saldo 31.12.2007	210 000	3 695 000	13 165 878	17 070 878



IDENTIFITSEERIS


AUDIITORIBÜROO REVISOR

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

ECE Maja OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

ECE Maja OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas nõudmiseni hoiuseid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenähtena.

Muud nõuded

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

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud 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

IDENTIFitseeris

AUDIITORIBÜROO REVISOR

lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 õiglasest 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.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtet kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 22/78 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksumuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulude arvestus

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 2007 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastase puhaskasumi eraldistest. Igal aastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 5% puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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.



IDENTIFitseeris


AUDIITORI BÜROO REVISOR

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesevad bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2007 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.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

	31.12.2007	31.12.2006
Pangakontod	31 828	1 162 924
Kokku	31 828	1 162 924

Lisa 3. Intressinõuded

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2006
Intressinõuded seotud osapoolte vastu		
Sunehitus OÜ	9 055	0
Rommelga Aiand OÜ	1 315	0
Kokku	10 370	0

Lisa 4. Pikaajalised nõuded

	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta 1-5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta
Nõuded seotud osapoolte vastu				
Sunehitus OÜ	1 050 000	1 050 000	5%	EEK
Rommelga Aiand OÜ	200 000	200 000	5%	EEK
Kokku	1 250 000	1 250 000		

Lisa 5. Maksunõuded ja -kohustused

	31.12.2007		31.12.2006	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	0	51 398	912 257	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 832	0	0
Sotsiaalmaks	0	4 344	0	0
Kogumispensionimakse	0	263	0	0
Kokku	0	58 837	912 257	0

Lisa 6. Kinnisvarainvesteering

Algsaldo 01.01.2007	0
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	29 826 605
Õiglase väärtuse suurenemine 2007	13 773 395
Lõppsaldo 31.12.2007	43 600 000

2006. aastal alustati ärihoone ehitusega Tallinna mnt 22/24a ning seda kajastati 2006.a. majandusaasta aruandes lõpetamata ehitisena, mille jääk 31.12.2006 oli 11 024 912 krooni. 2007. aastal ehitati lisaks 18 801 693 krooni eest. Hoone valmis lõplikult oktoobris 2007, misjärel klassifitseeriti lõpetamata ehitis summas 29 826 605 krooni ümber kinnisvarainvesteeringuks.



IDENTIFitseeris

13

AUDIITORIBÜROO REVISOR

Majandusaastal saadi renditulu kinnisvarainvesteeringust 934 414 krooni (vt lisa 9) ning rendile antud vara haldamisega kaasnev kulu oli 344 724 krooni, sellest müüdi edasi teenuseid summas 298 432 krooni.

Kinnisvarainvesteering on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks, kinnisvara investeeringu bilansiline väärtus seisuga 31.12.2007 on 43 600 000 krooni.

Lisa 7. Laenukohustused

Pikaajalised kohustused	Laenu summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta
Investeeringislaen	27 847 509	31.05.2016	Euribor + 1%	EUR
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	946 853			
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	5 678 782			
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	21 221 874			

Investeeringislaen kuulub tagastamisele 10 aasta jooksul vastavalt graafikule. Laenu ennetähtaegsel tagastamisel on täiendav tasu 1000.- krooni.

Investeeringislaenu tagatiseks on ühishüpotek kinnistule aadressiga Tallinna mnt 22, 24 ja 24a Rapla.

Lisa 8. Osakapital

	Osade arv (tk)	Margus Tamberg	ECE Capital OÜ	Rommelga Aiand OÜ	M&M Capital OÜ
Saldo 31.12.2006	2	105 000	105 000	0	0
Osa jagamine ja võõrandamine 30.04.07	3	-105 000	-52 500	52 500	105 000
Saldo 31.12.2007	3	0	52 500	52 500	105 000

Ettevõtte osanikud omavad hääli vastavalt oma osa suurusele.

Lisa 9. Müügitulu

Tegevusala	2007	2006
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201) - Kommunaalmaksud	314 277	0
Hoonestusprojektide arendus (41101)	1 772 335	0
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201) -Renditulu	936 414	0
Kokku	3 023 026	0

Müügitulu on teenitud ainult Eestis.

Lisa 10. Mitmesugused tegevuskulud

	2007	2006
Maja üldhalduskulud	83 149	0
Juhtimisteenused	8 000	0
Raamatupidamisteenus	49 400	15 447
Juriidilised teenused	10 242	70 890
Riigilõivud	2 000	44 422
Pangateenused	20 439	25 215
Muud kulud	6 681	15 376
Kokku	179 911	171 350

IDENTIFitseeris

14

AUDIITORIBÜROO REVISOR

Lisa 11. Bilansipäevajärgsed sündmused

2008. aastal ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis mõjutaksid ettevõtte bilanssi.

Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega

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

- ☐ Emaettevõtte (ning emasettevõtte omanikud);
- ☐ Tütar- ja sidusettevõtted;
- ☐ Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- ☐ Osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud ja juriidilisest isikust omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised nõuded (lisa 4)		
Osanikfirmad	200 000	0
Muud seotud isikud	1 050 000	0
Lühiajalised nõuded kokku	1 250 000	0

Antud laenud on ilma tagatiseta.

Kauba ostu- ja müügitehingud

ECE Maja OÜ on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud kauba ostu- ja müügitehinguid alljärgnevates mahtudes:

Seotud osapool	Osapoole kirjeldus	Ost	Müük
ECE Capital OÜ	osanimine	37 052	0
Harku Projekti juhtimine OÜ	juhatuse liikmega seotud ettevõtte	23 600	0
Sunehitus OÜ	juhatuse liikmega seotud ettevõtte	23 700 401	35 129
CHB Kindlustusmaakler OÜ	juhatuse liikmega seotud ettevõtte	14 003	74 554

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

Lisa 13. Tingimuslikud kohustused**Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 13 144 878 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 2 760 424 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 10 384 454 krooni.



IDENTIFitseeris

 AUDIITORIBÜROO REVISOR

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ ECE MAJA osanikele

Oleme auditeerinud Osäühingu ECE Maja raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub 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, mis nõuab, 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 riskihinnangute tegemisel 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 meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ ECE Maja finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

30. juunil 2008.a



Merike Veiber

Vannutatud audiitor



Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	-234 582
2007. aasta puhaskasum (-kahjum)	13 400 460

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007: 13 165 878

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Kohustuslik reservkapital	21 000
Eelmiste perioodide kasumiks	13 144 878

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 13 144 878

Lembit Tampere juhatuse liige

Margus Tamberg juhatuse liige



30.06.2008

30.06.2008

ECE Maja OÜ

Juhatuse allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

ECE Maja OÜ juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Lembit Tampere juhatuseliige

Margus Tamberg juhatuseliige

The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is for Lembit Tampere and the bottom one is for Margus Tamberg. Each signature is written over a dotted line.

30.06.2008

30.06.2008

ECE Maja OÜ

ECE Maja OÜ osanike nimekiri

30.06.2008 seisuga

Osanik	Registrikood	Osade arv	Osa suurus	Asukoht
M&M Capital OÜ	11362746	1	105 000	Eesti
ECE Capital OÜ	10925006	1	105 500	Eesti
Kokku		2	210 000	

