

296205

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

26 -06- 2008

Imbi Hunt

.....

OÜ ESS KINNISVARA

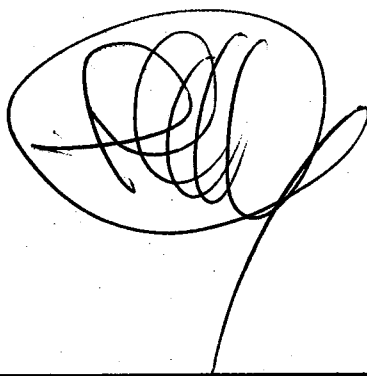
Majandusaasta aruanne
2007

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@hotmail.ee</u>
Põhitegevusala	Kinnisvara rentimine EMTAK kood 68201
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007
Tegevjuht	Priit Pöld
Audiitor	KPMG Baltics AS

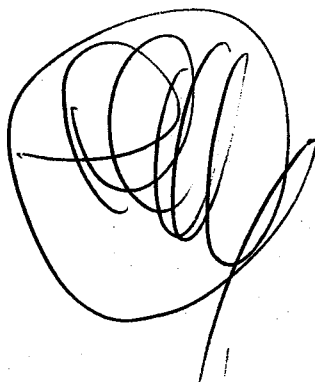
Lisatud dokumendid

1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Osanike nimekiri

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail stroke, enclosed within an oval shape.

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 hindamiselused.....	11
Lisa 2. Maksukohustused.....	14
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded.....	14
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud.....	15
Lisa 5. Materiaalne põhivara.....	15
Lisa 6. Tuletisinstrumentid.....	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.....	18
Lisa 12. Müüdnud toodangu kulu.....	18
Lisa 13. Laenu tagatis ja panditud vara.....	18
Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega.....	18
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele.....	20
Audiitori järeldusotsus.....	21
Kasumi jaotamise ettepanek.....	22
Osanike nimekiri.....	23



Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2007. aastal jätkas OÜ ESS Kinnisvara traditsioonilist äritegevust- kinnisvara rentimist aadressil Tammsaare 25, Tallinn.

Tulud, kulud ja kasum

2007. aastal moodustas OÜ ESS Kinnisvara müügitulu 11 464 tuhat krooni, kasvades aastaga 2,4 %. Müügitulust moodustas 73% renditulu, 24,5% kommunaalteenustetulu, 2,6% tulud töömeeste kasutamise müügist.

OÜ ESS Kinnisvara ärikasum 2007. aastal oli 3 245 tuhat krooni, mis on 28,5% vähem kui eelmisel aastal. Peamiselt on ärikasumi vähenemine tingitud renditava objekti vananemisest, mille tõttu võeti 2007. aastal ette suuremad remonttööd.

2007. aasta majandustulemust mõjutas suures osas intressikulu. Intressikuludena on kajastatud 2 699 tuhat krooni, mis koosneb laenuintressidest. Intressikulud vähenesid 2007. aastal seoses laenude tagasimaksetega 22%.

OÜ ESS Kinnisvara majandustulemuseks kujunes 1 247 tuhat krooni kasumit.

Finantssuhtarvud:

	2007	2006
Müügitulu (tuh kr)	11 464	11 120
Tulu kasv	2,4 %	3,9 %
Puhaskasum (tuh kr)	1 247	2 799
Kasumi kasv	-55,4%	33,4%
Puhasrentaablus	10,9%	25,0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,6	1,57

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

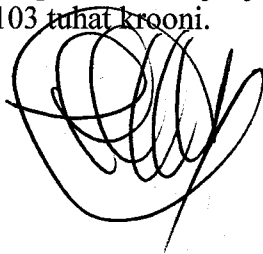
- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2007 – müügitulu 2006)/ müügitulu 2006 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2007 – puhaskasum 2006)/ puhaskasum 2006 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 528 tuh. krooni.

Personal

OÜ-l ESS Kinnisvara oli 2007. aasta alguses 4 töötajat ja aasta lõpul 4 töötajat. 2007. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 1 103 tuhat krooni.



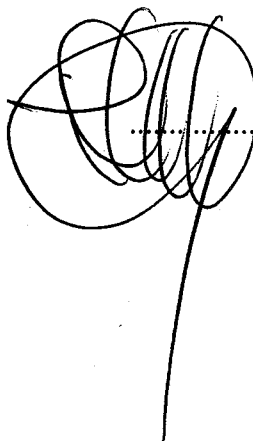
Ettevõtte juhatuse töötasud moodustasid majandusaastal 216 tuhat krooni, mis on sama palju kui eelmisel aastal. Nõukogu liikmetele töötasu ei makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

Priit Pöld

juhataja



21.02.2008



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 21.02.2008, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ ESS Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Priit Pöld

juhataja



.....21.02.08



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....21.02.2008.....

Signature/alkiri..........

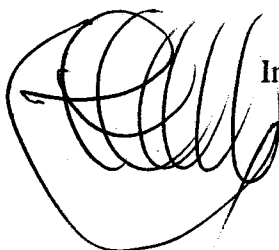
KPMG, Tallinn

Bilanss**VARAD**

(kroonides)	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha ja pangakontod		20 071 531	31 864 055
Nõuded ja ettemaksud			
Ostjatelt laekumata arved		332 377	329 701
Muud lühiajalised nõuded	3	5 000 000	5 000 529
Ettemaksed teenuste eest		29 840	30 343
Kokku nõuded ja ettemaksud		5 362 217	5 360 573
Käibevara kokku		25 433 748	37 224 628

Põhivara

Muud pikaajalised nõuded	6	1 478 948	995 327
Kinnisvarainvesteeringud	4	112 200 000	33 090 299
Materiaalne põhivara	5	3 941 274	4 203 140
Põhivara kokku		117 620 222	38 288 766
VARAD KOKKU		143 053 970	75 513 394



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

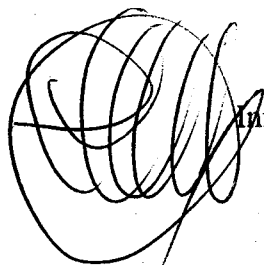
Date/kuupäev..... 21.08.2008.....

Signature/allkiri..... [Signature]

KPMG, Tallinn

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	6,8	2 508 738	11 896 698
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	8	4 639 999	4 502 982
Kokku laenukohustused		7 148 737	16 399 680
Mitmesugused võlad			
Võlad tarnijatele		607 925	153 539
Võlad töövõtjatele		208 987	158 636
Maksuvõlad	2	103 760	169 187
Muud võlad	8	7 407 435	6 772 632
Kokku mitmesugused võlad		8 328 107	7 253 994
Lühiajalised kohustused kokku		15 476 844	23 653 674
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	8	36 195 530	40 835 529
Pikaajalised kohustused kokku		36 195 530	40 835 529
Kohustused kokku		51 672 374	64 489 203
OMAKAPITAL			
	9		
Osakapital nimiväärtuses		2 000 000	2 000 000
Aažio		4 350 000	4 350 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		200 000	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		83 583 892	1 674 717
Aruandeaasta kasum		1 247 704	2 799 474
Omakapital kokku		91 381 596	11 024 191
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		143 053 970	75 513 394



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

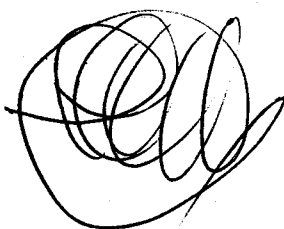
Date/kuupäev..... 21.02.2008

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2007	2006
Müügitulu	11	11 464 151	11 199 880
Muud äritulud		426	5 151
Kaup, toore, materjal	12	-5 229 762	-3 272 990
Mitmesugused tegevuskulud		-935 446	-402 534
Tööjõu kulud			
a) palgakulu		-827 144	-544 079
b) sotsiaalmaksud		-275 441	-181 107
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4,5	-790 148	-2 264 156
Muud ärikulud		-161 697	-2 431
Ärikasum		3 244 939	4 537 734
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-2 699 105	-3 458 801
Kasum(kahjum) valuutakursi muutusest		0	-11 397
Muud finantstulud		701 871	1 731 938
Kokku finantstulud ja -kulud		-1 997 235	-1 738 260
Kasum enne tulumaksustamist		1 247 704	2 799 474
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		1 247 704	2 799 474



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....21.02.2008.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

	Lisa	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		1 247 704	2 799 474
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4,5	790 148	2 264 156
Kasum/kahjum tuletisinstrumentidest	6	-483 621	-1 731 938
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-1 644	11 426
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1 074 113	1 409 131
Kokku rahavood äritegevusest		2 626 700	4 752 249
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	5	-528 282	-57 034
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-528 282	-57 034
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		-13 890 942	-9 064 315
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-13 890 942	-9 064 315
RAHAVOOD KOKKU		-11 792 524	-4 369 100
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		31 864 055	36 233 155
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-11 792 524	-4 369 100
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		20 071 531	31 864 055



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 2.02.2008

Signature/allkiri... Msh

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Aažio	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	2 000 000	4 350 000	200 000	1 674 717	8 224 717
2006.a. puhaskasum	-	-	-	2 799 474	2 799 474
Saldo 31.12.2006	2 000 000	4 350 000	200 000	83 583 892	90 133 892
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus õiglasesse väärtusesse (vt. lisa 1 ja 4)				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

Osakapitali kohta on lisainformatsiooni toodud lisa 9.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 1.02.2008.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

OÜ ESS Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete ja esitusviiside muutus

Alates käesolevast aruandeaastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Muudatuse põhjuseks on asjaolu, et kinnisvarainvesteeringud moodustavad olulise osa ettevõtte koguvaredest ning antud meetod võimaldab paremini tagada õige ja õiglase ülevaate ettevõtte finantsseisundist. Sellest tulenevalt on bilansis korrigeeritud kinnisvarainvesteeringuid ja eelmise perioodi jaotamata kasumit järgmiselt:

Bilanss:

Kinnisvarainvesteeringud	79 109 701 krooni
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	79 109 701 krooni

Muudatust ei ole kajastatud tagasiulatuvalt eelmise aasta kasumiaruandes, bilansis (31.12.2006) ja algbilansis (31.12.2005), sest selle mõju ei olnud võimalik usaldusväärselt määrata. Samuti ei oleks juhtkonna hinnangul varade väärtuse tagasiulatuvaks hindamiseks tehtavad kulutused end õigustanud.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

Ostjatele 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.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.02.2008.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates 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.

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

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 kasulikkust 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 nüüdiseväärtusesse 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.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 24.09.2008

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasest väärtusest, 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.

Tuletisinstrumentid

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

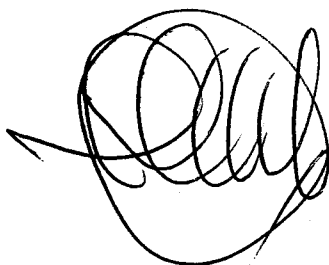
Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

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



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.02.2008.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud 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.

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 rendimaksed 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 2007 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

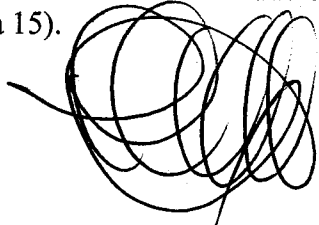
Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2. Maksukohustused

	31.12.2007	31.12.2006
Maksuliik	Kohustus	Kohustus
Käibemaks	36 315	114 363
Üksikisiku tulumaks	22 022	18 209
Sotsiaalmaks	41 292	33 061
Töötuskindlustusmakse	1 083	862
Kogumispension	1 920	1 497
Erisoodustuse tulumaks	1 128	1 195
Kokku	103 760	169 187

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

Muu lühiajalise nõudena on kajastatud OÜ ISS Haldus osa müügist tekkinud nõue 5 miljonit krooni U.S. Invest AS vastu (lisa 15).



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.02.2008.....

Signature/allkiri..... 14

KPMG, Tallinn

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

Ettevõtte muutis 2007 aastal kinnisvarainvesteeringute arvestamise põhimõtet (vt. lisa 1). Alates 2007. aastast kajastatakse ettevõtte omanduses olevat kinnisvarainvesteeringut õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringu hinna aluseks on AS Pindi Kinnisvara 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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud kinnisvarainvesteeringu kohta on info avaldatud lisa 7.

Lisa 5. Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Välisrajatised	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	1 646 125	6 044 957	1 709 321	9 400 403
Soetused ja parendused	488 282	-	40 000	528 282
Mahakandmine	-796 393	-	-	-796 393
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	1 338 014	6 044 957	1 749 321	9 132 292
Akumuleeritud kulum ja allahindlused				
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	1 315 085	3 882 178	-	5 197 263
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	182 264	607 884	-	790 148
Mahakantud põhivara kulum	-796 393	-	-	-796 393
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2007	700 956	4 490 062	-	5 191 018
Jääkväärtus				
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	331 040	2 162 779	1 709 321	4 203 140
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	637 058	1 554 895	1 749 321	3 941 274

Täielikult amortiseerunud, kuid veel kasutuses olevate põhivarade soetusmaksumus seisuga 31.12. 2007 oli 0 krooni (2006: 729 394 krooni).

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 21.12.2007.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn 15

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 31.12.2006	Turuväärtuse muutus	Turuväärtus seisuga 31.12.2007
11.11.2005	11.11.2015	3 200 000 EUR	995 327	483 621	1 478 948

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 kasutusrendimaksed jagunevad ajaliselt:

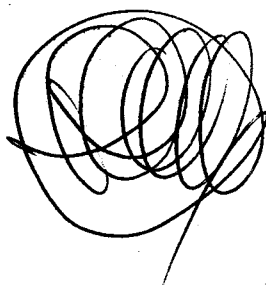
(kroonides)	Ruumid	Masinad ja seadmed	Kokku
Maksetähtajaga kuni 1	43 200	107 374	150 574
1-5 aastat		162 354	162 354

Ettevõtte kui rendileandja

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

Aruandeaastal kajastati kasumiaruandes renditulu summas 8 377 tuhat krooni. Otseselt kinnisvarainvesteeringu haldamiseks tehtud kulutused 2007 aastal oli 4 976 tuhat krooni.

Kuni rendilepingu lõpuni 2009-ndal aastal on ettevõtte eeldatavad renditulud järgneval perioodil 8 789 tuh krooni ja aastal 2009 8 789 tuh krooni.



Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 21.02.2009
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Lisa 8. Pikaajalised kohustused

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Nordea pank	40 835 530	2015	EURIBOR	EUR	Laen tagatud ettevõtte varadega.
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	4 639 999		+0,75 %		
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	25 404 759				
sh.maksetähtaeg üle 5 aasta	10 790 772				
Intressivõlg	133 872				
Juriidiline isik	2 508 738				
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	2 508 738	2008	5,0%	EUR	
Intressivõlg	7 267 492				
Kokku	43 344 268				
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	7 148 737				
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	25 404 759				
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	10 790 772				
Intressivõlg	7 401 364				

Nordea panga laenu tagatised on kajastatud lisas 13.

Lisa 9. Osakapital

	Emiteeritud osad	Nominaalväärtus
Saldo 31.12.2005	1	2 000 000
Saldo 31.12.2006	1	2 000 000
Saldo 31.12.2007	1	2 000 000

Lisa 10. Tingimuslikud kohustused**Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 84 831 596 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasuda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 17 814 635 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 67 016 961 krooni.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 21.12.2009
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Lisa 11. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	2007	2006
Rent (EMTAK 68201)	8 377 254	8 338 487
Kommunaalteenused (EMTAK 68329)	2 777 652	2 552 989
Töömeeste kasutamine (EMTAK 68329)	293 204	289 440
Muud teenused (EMTAK 77291)	16 041	18 964
Kokku	11 464 151	11 199 880

Piirkond	2007	2006
Eesti	11 464 151	11 199 880
Kokku	11 464 151	11 199 880

Lisa 12. Müüdud toodangu kulu

	2007	2006
Müüdud toodangu otsesed kulud	4 976 430	2 984 021
Müüdud toodangu kaudsed kulud	253 332	288 970
Kokku kaubad, toore, materjal	5 229 762	3 272 991

Lisa 13. Laenu tagatis ja panditud vara

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

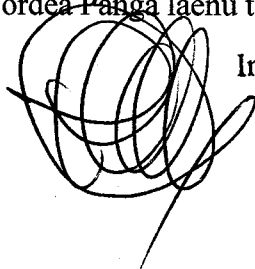
Nordea Panga kasuks on panditud Tammsaare 25 kinnistu üürilepingust tulenevad üürinõuded.

Lisa 14. 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 emaettevõtte omanikud);
- ☐ teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- ☐ osäühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

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



Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.02.2008

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

OÜ-1 ESS Kinnisvara on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud kauba ostu tehinguid 2 802 584 krooni eest ja müügitehinguid 11 462 852 krooni eest.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete saldo seotud osapooltega 5 287 376 krooni (sh. emattevõttega 5 000 000 krooni) ja kohustuste saldod seotud osapooltega 21 621 krooni.

Ettevõtte juhatuse töötasud moodustasid majandusaastal 216 tuhat krooni.



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....21.02.2008.....

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

KPMG, Tallinn

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

OÜ ESS Kinnisvara juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Priit Põld

juhataja



21.06.2008

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

20.06.2008

Tarmo Tomak

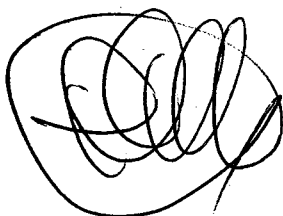
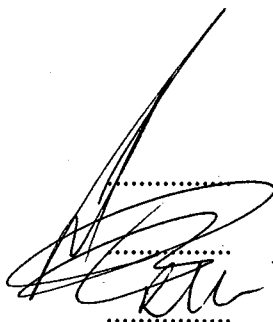
nõukogu liige

20.06.2008

Raiko Uri

nõukogu liige

20.06.2008





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 19 esitatud OÜ ESS Kinnisvara 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.

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 arvnahtajate 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 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 21. veebruar 2008

KPMG Baltics AS



Taivo Epner
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

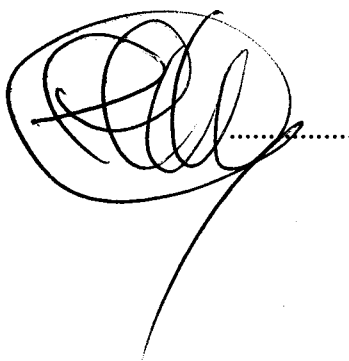
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	83 583 892
2007. aasta puhaskasum	1 247 704
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2006:	84 831 596

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:
Kasumit 2008 aastal ei jaotata.

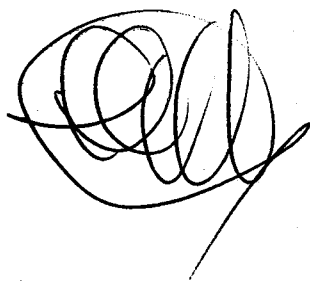
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 84 831 596

Priit Pöld

juhataja



21.02.2008



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