

04.07.2006

15

MAJANDUSAASTA ARUANNE

2005

OÜ R-ESTATE

Majandusaasta algus: 01.01.2005

Majandusaasta lõpp : 31.12.2005

Registrikood: 10782914

Aadress: Weizenbergi 2-1

10150 Tallinn

Telefon: +372 50 15 190

Põhitegevusala: - Kinnisvaratehingud,- haldus- ja
-arendus.

Dokumentide loetelu, mis
saadetakse aruandest eraldi - osanike nimekiri



SISUKORD

.....

Tegevusaruanne	lk 3
Raamatupidamise aastaaruanne	lk 4
Juhatuse deklaratsioon	lk 4
Bilanss	lk 5
Kasumiaruanne	lk 6
Rahavoogude aruanne	lk 7
Omakapitali muutuste aruanne	lk 8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	lk 9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	lk 9
Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused	lk 11
Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud	lk 11
Lisa 4. Materiaalse põhivara liikumine	lk 11
Lisa 5. Pikaajalised võlakohustused	lk 12
Lisa 6. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	lk. 12
Lisa 7. Potentsiaalsed kohustused	lk 12
Kasumi jaotamise ettepanek	lk 13
Juhatuse allkirjad 2005 majandusaasta aruandele	lk 14



Tegevusaruanne

OÜ R-Estate põhitegevuseks aruandeaastal olid kinnisvaraalsed teenused ja investeerimistegevus.

Müügikäive 7 319 568 krooni moodustus komisjonitasudest ja jäi suures osas kasumiks.
Investeeringuid tehti kinnisvarasse ja väärtpaberitesse.

Järgmisel aastal on plaanis jätkata samal alal.

Ettevõttes on 1 töötaja, kellele arvestati palka 35 493 krooni.

Juhatus koosneb ühest liikmest, kellele juhatuse liikme tasu arvestati 120 211 krooni.



Raamatupidamise aastaaruanne

.....

Juhatuse deklaratsioon

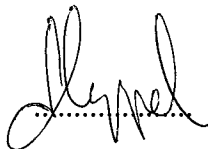
R-Estate OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt R-Estate OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- R-Estate OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Juhatus:

Hindrek Leppsalu

juhatuse liige



30.06.2006

R-Estate OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

Bilanss	LISAD	31.12.2005	31.12.2004
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha		2 147 508	607 021
Nõuded ja ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2 202	5 028
Ettemaksed teenuste eest		34 339	906
	Kokku	36 541	5 934
Käibevara kokku		2 184 049	612 955
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3		
Muud aktsiad ja väärtpaberid		1 341 355	351 505
	Kokku	1 341 355	351 505
Materiaalne põhivara	4		
Maa ja ehitised		941 556	648 000
Masinad ja seadmed		707 222	298 959
Inventar		53 261	12 024
Lõpetamata ehitus		707 484	473 100
	Kokku	2 409 523	1 432 083
Põhivara kokku		3 750 878	1 783 588
AKTIVA (VARAD) KOKKU		5 934 927	2 396 543
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		59 597	50 431
	Kokku	59 597	50 431
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		5 010	0
Võlad töövõtjatele		10 620	10 620
Maksuvõlad	2	93 967	89 820
Dividendivõlad		135 000	240 000
	Kokku	244 597	340 440
Lühiajalised kohustused kokku		304 194	390 871
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5		
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendikohustused		329 429	100 674
	Kokku	329 429	100 674
Pikaajalised kohustused kokku		329 429	100 674
Kohustused kokku		633 623	491 545
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 560 998	792 296
Aruandeaasta kasum		3 696 306	1 068 702
Omakapital kokku		5 301 304	1 904 998
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		5 934 927	2 396 543

Kasumiaruanne

000

Kasumiaruande skeem nr 1

kroonides

	LISAD	01.01.2005 31.12.2005	01.01.2004 31.12.2004
Müügitulu	6	7 319 568	1 310 663
ÄRITULUD KOKKU		7 319 568	1 310 663
Kaubad, toore, materjal ja teenused		2 963 298	500
Muud tegevuskulud		151 789	53 851
Tööjõu kulud			
palgakulu		155 704	39 628
sotsiaalmaksud		51 578	13 122
Kulum			
põhivara kulum ja väärtuse langus	4	215 755	53 095
Muud ärikulud		33	89
ÄRIKULUD KOKKU		3 538 157	160 285
ÄRIKASUM		3 781 411	1 150 378
Finantstulud ja -kulud			
muud intressi ja finantstulud ja -kulud		-15 040	-5 887
Kokku finantstulud ja -kulud		-15 040	-5 887
Kasum enne tulumaksustamist		3 766 371	1 144 491
Tulumaks		-70 065	-75 789
ARUANDEAASTA KASUM		3 696 306	1 068 702



04.07.2006

Rahavoogude aruanne

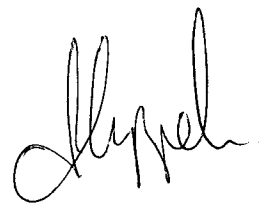
	31.12.2005	31.12.2004
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Puhaskasum	3 696 306	1 068 702
<i>Korrigeerimised</i>		
Kulum	215 755	53 095
Korrigeeritud puhaskasum	3 912 061	1 121 797
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-30 607	-5 934
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-95 843	194 165
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	3 785 611	1 310 028
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Pikaajalise finantsinvesteeringu soetamine	-989 850	-351 505
Põhivara soetamine	-1 193 194	-1 135 178
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISEST	-2 183 044	-1 486 683
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Saadud laenud	237 920	151 105
Dividendid	-300 000	-100 000
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST	-62 080	51 105
RAHAVOOD KOKKU	1 540 487	-125 550
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	607 021	732 571
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 540 487	-125 550
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 147 508	607 021



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum/-kahjum	Kokku
Seisuga 31.12.2002	40 000	4 000	100 269	225 775	370 044
Eelmiste perioodide tulem			225 775		
2003.a. kasum/-kahjum				636 252	636 252
Dividendideks			-70 000		0
Seisuga 31.12.2003	40 000	4 000	256 044	636 252	936 296
Eelmiste perioodide tulem			636 252		
2004.a. kasum/-kahjum				1 068 702	1 068 702
Dividendideks			-100 000		0
Seisuga 31.12.2004	40 000	4 000	792 296	1 068 702	1 904 998
Eelmiste perioodide tulem			1 068 702		
2005.a. kasum/-kahjum				3 696 306	3 696 306
Dividendideks			-300 000		0
Seisuga 31.12.2005	40 000	4 000	1 560 998	3 696 306	5 301 304

Ettevõtte omakapitali suuruseks on 5 301 304 krooni.
Osakapital koosneb ühest osast, suurusega 40 000 krooni.



Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.**

R-Estate OÜ 2005. 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.

R-Estate OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuludesse kandmine toimub peale kolme meeldetuletuskirja saatmist ostjale, millele ei ole saadud vastust, samuti kui on esitatud ostja vastu hagi või kuulutatud välja pankrot või likvideerimine. Lootusetuks tunnistatakse nõue kui ettevõtte ei suuda oma nõudeõigust kaitsta võlgniku pankroti või likvideerimise korral või kui võlgnikku ei leita. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Muud pikaajalise finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud 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 lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa ja ehitised	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Masinad ja seadmed	25%	4 aastat
Muu Inventar	25%	4 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 ilmnenud 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.

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.

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.

Tulude arvestus

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

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on R-Estate OÜ moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

04.07.2006

Lisa 2. Maksunõuded ja kohustused

	31.12.2005	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2004
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Maksuliik				
Käibemaks	2 202	0	5 028	0
Ettevõtte tulumaks	0	81 117	0	75 789
Sotsiaalmaks	0	8 426	0	8 682
Kinnipeetud tulumaks	0	3 810	0	5 007
Töötuskindlustusmaks	0	71	0	90
Kogumispension	0	318	0	60
Maksuviivised	0	225	0	192
Kokku	2 202	93 967	5 028	89 820

Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Aktsiad ja osad	Ober-Haus Real Estate aktsia		Ober-Haus Property Advisors osa	
	Arv	Kroonides	Arv	Kroonides
Saldo 31.12.2004	9602	312 948	1	38 557
Soetamine	28806	989 850	0	0
Sh aazio		701 790		22 957
Saldo 31.12.2005	38 408	1 302 798	1	38 557
(sulgudes turuhind 31.12.2005)		(1302798)		(38557)

Lisa 4. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised	Autod	Inventar	Lõp-ta ehitis	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2003	350 000	0	0	0	350 000
Soetamine	298 000	350 001	14 077	473 100	1 135 178
Soetusmaksumus 31.12.2004	648 000	350 001	14 077	473 100	1 485 178
Soetamine	293 556	610 169	55 086	234 384	1 193 195
Soetusmaksumus 31.12.2005	941 556	960 170	69 163	707 484	2 678 373
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	0	0	0	0	0
Arvestatud kulum	0	-51 042	-2 053	0	-53 095
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	0	-51 042	-2 053	0	-53 095
Arvestatud kulum	0	-201 907	-13 848	0	-215 755
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0	-252 949	-15 901	0	-268 850
Jääkmaksumus 31.12.2003	350 000	0	0	0	350 000
Jääkmaksumus 31.12.2004	648 000	298 959	12 024	473 100	1 432 083
Jääkmaksumus 31.12.2005	941 556	707 221	53 262	707 484	2 409 523



Lisa 5. Pikaajalised võlakohustused

Pikaajaliseks kohustuseks on lepingujärgne järelmaksukohustus AS Hansa Liisingule summas 329 429 krooni tähtajaga 15. märts 2010.

Järgmisel majandusaatal tasumisele kuuluv summa on 59 597 krooni.

Intress on 6,0% aastas.

Aruandeaatal tasuti tervenisti eelmise lepingu alusel liisingujääk 136 268

Lisa 6. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

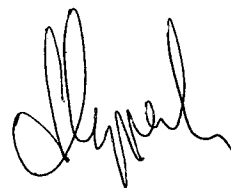
Müügitulu aruandeperioodil oli 7 319 568 krooni (2003. aastal 1 310 663 krooni), mis koosneb kinnisvaraalasest tegevusest Eestis.

Lisa 7. Potentsiaalsed kohustused***Tulumaks***

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005 moodustas (31.12.2004.a 1 860 998 krooni).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 446 640 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 414 358 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2004. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2004



04.07.2006

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide kasum seisuga 31.12.2005.a.	1 560 998
2005. aasta kasum	3 696 306
Dividendideks	500 000
Kokku jaotamata kasum, mis kantakse edasi	4 757 304
Tulevastele perioodidele	



R-Estate OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

Harju Maakohus
Registriaakond
SISSE TULNUD
Registrikood 10782914
04.07.2006

JUHATUSE ALLKIRJAD 2004 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

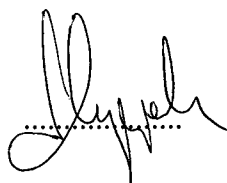
.....

R-Estate OÜ juhatus on koostanud 2005. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Hindrek Leppsalu

juhatuse liige

.....

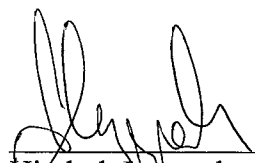
30.06.2005

04.07.2006

OÜ R-Estate
Registrikood 10782914
Weizenbergi 2-1, Tallinn

Osanike nimekiri seisuga 30.06.2006.a.

Osaniku nimi	Isikukood	Elukoht	Osa nimiväärtus
Hindrek Leppsalu	37401020288	Tallinn	40 000


Hindrek Leppsalu
juhatuse liige