

25. 06. 2008

16h 83898
el

OÜ EST KINNISVARA

01.01.2007-31.12.2007

majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus:	01.01.2007
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2007
Ärinimi:	OÜ EST Kinnisvara
Registrikood:	10882685
Aadress:	Heki 21, Tartu 50115
Sidevahendid:	telefon 7 303 535 faks 7 366 862 e-mail info@estkinnisvara.ee
Kodulehekülg:	www.estkinnisvara.ee

SISUKORD

MAJANDUSAASTA ARUANNE	<u>Lk</u>
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne (skeem 1)	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
LISAD	9
Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud	9
Lisa 1 Maksud	10
Lisa 2 Materiaalne põhivara	11
Lisa 3 Kapitalirendi lühi- ja pikaajalised kohustused	11
Lisa 4 Omakapital aktsiaseltsis	12
Lisa 5 Müügitulu	12
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 7 Muud tegevuskulud	12
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega	13
Majandusaasta aruande allkirjad	14

TEGEVUSARUANNE

OÜ EST Kinnisvara põhitegevuseks on kinnis- ja vallasvara ost, müük, vahendus haldamine ja rentimine ning kinnisvaraarendus.

OÜ EST Kinnisvara registreeriti äriregistris 02.10.2002. aastal osakapitaliga 42 000 krooni.

Vahendustegevusest saadi majandusaastal tulu 1 207 310 krooni, kinnisvara haldamisest 521 586 krooni, käive kokku oli 2 698 370 krooni. Aruandeaasta kasumiks kujunes 457 176 krooni.

2008. aasta põhieesmärgiks on tulu saamine kinnisvara rendi- ja vahendus-tegevusest.

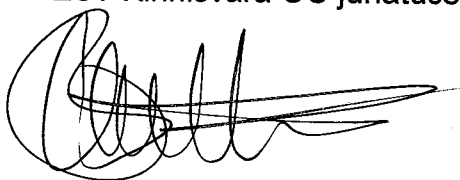
Aruandeaastal juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole. Töötajate keskmine arv oli 5 ja töötasu üldsumma koos maksudega 981 420 krooni, sealhulgas tegevjuhi töötasu koos maksudega 258 378 krooni. Juhatuse liikmetele tagasikutsumisel lahkumishüvitisi ette nähtud ei ole.



Eva Kams
EST Kinnisvara OÜ juhatuse esimees



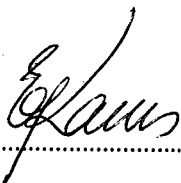
Toomas Kams
EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige



Boudewijn Leonard Felix Marie Karthaus
EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige



Külli Hint
EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige



Juhatuse liige.....

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Äriühingu juhatatuse liikmetena oleme vastutavad käesoleva raamatupidamise aastaruande õigsuse eest ning kinnitame, et:

- raamatupidamise aastaruande koostamisel rakendatud arvestus-
põhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt EST
Kinnisvara OÜ 31.12.2007 finantsseisundit ning perioodi 01.01.2007-
31.12.2007 majandustulemust ja rahavoogusid;
- EST Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.



Eva Kams
EST Kinnisvara OÜ juhatuse esimees



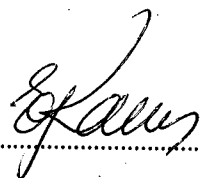
Toomas Kams
EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige



Boudewijn Leonard Felix Marie Karthaus
EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige



Külli Hint
EST Kinnisvara OÜ juhatuse liige



Juhatuse liige.....

BILANSS (kroonides)

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha		414 371	960 439
Nõuded ja ettemaksed			
Ostjate tasumata summad		1 091 976	60 335
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded		0	37 066
Muud lühiajalised nõuded	1	187 000	187 000
Ettemaksed teenuste eest		94 778	70 776
Kokku		1 373 754	355 167
Käibevara kokku		1 788 125	1 315 606
Põhivara			
Materiaalne põhivara	2		
Masinad ja seadmed		747 175	295 080
Muu materiaalne põhivara		46 079	52 138
Kokku		793 254	347 218
Põhivara kokku		793 254	347 218
AKTIVA KOKKU		2 581 379	1 662 824
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud		0	70 000
Kapitalirendi tagasimaksed järgmisel perioodil	3	107 633	68 920
Kokku		107 633	138 920
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		403 691	303 200
Võlad töövõtjatele		113 632	75 909
Maksuvõlad	1	116 918	136 949
Muud		29 166	9 153
Kokku		663 407	525 211
Lühiajalised kohustused kokku		771 040	664 131
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Kapitalirendi kohustused	3	600 158	245 688
Pikaajalised kohustused kokku		600 158	245 688
Kohustused kokku		1 371 198	909 819
Omakapital			
	4		
Osakapital nimiväärtuses		42 000	42 000
Kohustuslik reservkapital		4 200	4 200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		706 805	365 776
Aruandeaasta kasum		457 176	341 029
Omakapital kokku		1 210 181	753 005
PASSIVA KOKKU		2 581 379	1 662 824

KASUMIARUANNE (kroonides)
(skeem 1)

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Äritulud			
Müügitulu	5	2 698 370	2 471 979
Muud äritulud		40 635	8 112
Kokku äritulud		2 739 005	2 480 091
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	6	284 648	279 355
Muud tegevuskulud	7	803 010	1 080 366
Tööjõukulud		981 420	656 174
a) palgakulu		734 608	492 139
b) sotsiaalmaksud		246 812	164 035
Põhivara kulum ja väärtuse langus		179 412	109 399
Muud ärikulud		2 600	28
Kokku ärikulud		2 251 290	2 125 322
Ärikasum (-kahjum)		487 715	354 769
Finantstulud ja -kulud			
a) intressikulud		-30 218	-13 258
b) kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-1 037	-1 204
b) muud finantstulud ja -kulud		716	722
Kokku finantstulud ja -kulud		-30 539	-13 740
Kasum majandustegevusest		457 176	341 029
Aruandeaasta puhaskasum		457 176	341 029

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	487 715	354 769
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	179 412	109 399
Kasum põhivara müügist	-40 635	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 018 587	-137 856
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	138 196	444 608
Makstud intresse	-30 218	-13 258
Kokku rahavood äritegevusest	-284 117	757 662
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	-37 310	-23 748
Materiaalse põhivara müük	16 949	0
Saadud intressid	716	722
Antud laene	0	-187 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-19 645	-210 026
Rahavood finantseerimistegevusest		
Tasutud kapitalirendi makseid	-171 269	-71 113
Saadud laene	0	25 000
Tagastatud laene	-70 000	0
Kokku rahavoog finantseerimistegevusest	-241 269	-46 113
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguseks	960 439	460 120
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-545 031	501 523
Valuuta kursivahe muutuste mõju	-1 037	-1 204
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpuks	414 371	960 439

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (kroonides)

	Osakapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	42 000	4 200	365 776	411 976
Aruandeperioodi kasum	X	X	341 029	341 029
Saldo 31.12.2006	42 000	4 200	706 805	753 005
Aruandeperioodi kasum	X	X	457 176	457 176
Saldo 31.12.2007	42 000	4 200	1 163 981	1 210 181

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNETE LISAD

Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud

OÜ EST Kinnisvara 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

EST Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruande on koostatud eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassa ja arvelduskontode jääke.

Ostjate tasumata summad

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara arvele võtmine

Põhivarad on varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 krooni, kantakse kohe kulusse. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest otsestest kasutuselevõtmist võimaldavatest kuludest.

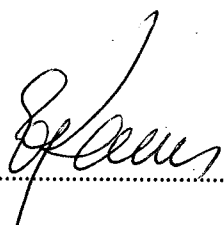
Amortisatsiooni arvestuse meetodid

Rakendatavate amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärgiks on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega. Muu materiaalne põhivara amortiseeritakse lineaarse meetodi alusel ja amortisatsioonimäär aruandeaastal on kontorimööblil 20% ning arvutitel ja muul bürootehnikal 33,3%.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. EST Kinnisvara OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) Emaettevõtte (ning selle omanikud) ja nende kaudu olulist mõju omavad äriühingud;
- b) Tütar- ja sidusettevõtted;
- c) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- d) Tegev- ja kõrgem juhtkond;
- e) Punktis (d) kirjeldatud isikud lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.



Tulu kajastamine

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- a) Olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on üle läinud müüjalt ostjale;
- b) Müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- c) Tulu müügitehingutest saab usaldusväärselt mõõta;
- d) Tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- e) Tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekunud ja väljamaksed rühmitatud vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodite, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahalise majandustegevuse mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ja investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil.

Lisa 1**Maksud**

Maksuliik	31. detsember 2007		31. detsember 2006	
	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Käibemaks	0	81 211	37 066	0
Kinnipeetud tulumaks	0	12 725	0	51 450
Sotsiaalmaks	0	21 493	0	78 976
Töötuskindlustusmaks	0	586	0	2 156
Kogumispension	0	903	0	4 193
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	174
Kokku	0	116 918	37 066	136 949

Lisa 2

Materiaalne põhivara

Põhivara rühm	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus	479 314	140 931	620 245
31.12.2006			
Soetamine	696 610	27 142	723 752
Mahakandmine	-256 441	-32 447	-288 888
Soetusmaksumuses	919 483	135 626	1 055 109
31.12.2007			
Akumuleeritud kulum	184 234	88 793	273 027
31.12.2006			
Amortisatsioonikulu	146 212	33 200	179 412
Mahakandmine	-158 138	-32 447	-190 585
Akumuleeritud kulum	172 308	89 546	261 854
31.12.2007			
Jääkmaksumus seisuga	295 080	52 138	347 218
31.12.2006			
Jääkmaksumuses	747 175	46 079	793 254
seisuga 31.12.2007			

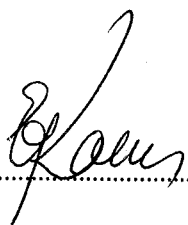
Kapitalirendi korras soetatud põhivara

Põhivara grupp	Masinad ja seadmed
Soetusmaksumuses 31.12.2006	472 543
Soetatud	686 441
Tagastatud	-256 441
Soetusmaksumuses 31.12.2007	902 543
Akumuleeritud kulum	164 124
Jääkmaksumuses 31.12.2007	738 419

Lisa 3

Kapitalirendi lühi- ja pikaajalised kohustused

Kapitalirendi kohustus	Masinad ja seadmed
Kohustus seisuga 31.12.2007	707 791
Sh. makseperiood alla 1 aasta	107 633
Sh. makseperiood 1-5 aastat	600 158
Aruandeperioodi põhimaksed	171 269
Aruandeperioodi intressid	30 218
Alusvaluuta	EUR
Maksetähtajad	Iga kuu
Intressimäär	5,53-5,71%



Lisa 4**Omakapital osaühingus**

OÜ EST Kinnisvara osakapital koosneb ühest 42 000 kroonisest osast.

Aruandeaasta kasumiks kujunes 457 176 krooni, eelmiste perioodide jaotamata kasum oli 706 805 krooni, kohustuslik reservkapital 4 200 krooni, seega vaba omakapital moodustas 31.12.2007 seisuga 1 163 981 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 854 568 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 309 413 krooni.

Lisa 5**Müügitulu**

Tegevusalade lõikes	EMTAK	2007. aastal	2006. aastal
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1 241 810	1 782 206
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	68201	556 932	0
Hoonete ja üürimajade haldus	68321	598 687	689 773
Muu kinnisvarahaldus	68329	300 941	0
Kokku		2 698 370	2 471 979

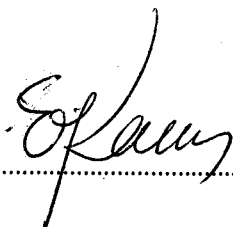
Geograafiliste piirkondade lõikes	2007. aastal	2006. aastal
Eesti	2 698 370	2 471 979

Lisa 6**Kaubad, toore, materjal ja teenused**

Kululiik	2007. aastal	2006. aastal
Agenditasud	208 108	275 055
Hindamine	55 686	4 300
Muud	20 854	0
Kokku	284 648	279 355

Lisa 7**Muud tegevuskulud**

Kululiik	2007. aastal	2006. aastal
Reklaamikulud	318 210	228 393
Transpordikulud	145 290	73 048
Kontoriruumide rent ja kommunaalkulud	128 414	144 984
Sidekulud	50 271	44 633
Õigusabi- ja raamatupidamiskulud	94 130	29 120
Muud kontorikulud	39 271	31 471
Personali koolitus ja -kulud	21 055	17 570
Edasimüüdavad kommunaalteenused	0	461 379
Konsultatsiooniteenus	0	31 383
Muud kulud	6 369	18 385
Kokku	803 010	1 080 366



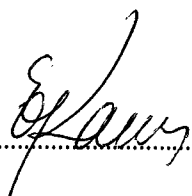
Lisa 8**Tehingud seotud osapooltega**

OÜ EST Kinnisvara juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Osapoole kirjeldus	2007		2006	
	Müük	Ost	Müük	Ost
Sidusettevõte	204 980	166 568	21 220	193 347
Juhatuse liikmega seotud ettevõte	250 894	0	4 800	220 035
Juhatuse liikmega seotud ettevõte	0	152 108		61 701
Kokku	455 874	318 676	26 020	475 083

OÜ EST Kinnisvara nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega bilansipäeva seisuga:

Osapoole kirjeldus	2007		2006	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Sidusettevõte	33 939	122 012	13 487	2 382
Juhatuse liikmega seotud ettevõte	0	0	0	30 000
Juhatuse liikmega seotud ettevõte	1 153	0	1 416	259 641
Juhatuse liikmega seotud ettevõte	0	0	7 737	0
Kokku	35 092	122 012	22 640	292 023



Majandusaasta aruande allkirjad

EST Kinnisvara OÜ juhatus koostas käesoleva majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest, tegevusaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust ning esitas need osanike üldkoosolekule kinnitamiseks.

EST Kinnisvara OÜ juhatus:

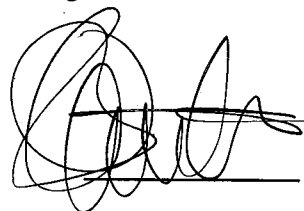
Juhatusesimees Eva Kams

 20.05.2008

Juhatuseliige Toomas Kams

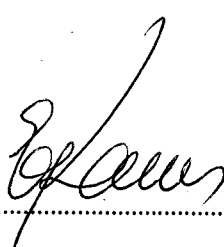
 20.05.2008

Juhatuseliige Boudewijn Leonard
Felix Marie Karthaus

 20.05.2008

Juhatuseliige Külli Hint

 20.05.2008

Juhatuseliige.....


EST Kinnisvara OÜ **Kasumi jaotamise ettepanek**

(kroonides)

Aruandeaasta lõpu 31.12.2007 seisuga on EST Kinnisvara OÜ

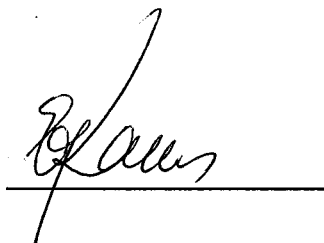
-	eelmiste perioodide jaotamata kasum	706 805
-	aruandeaasta puhaskasum	457 176
-	kasumina jaotatav vaba omakapital	1 163 981

Juhatuse ettepanek vaba kasumi jaotamiseks on alljärgnev:

Jaotamisele kuuluv vaba kasum kokku	1 163 981
Sellest:	
- jätta osaühingu kasutusse	1 163 981

EST Kinnisvara OÜ juhatus:

Eva Kams
Juhatuse esimees



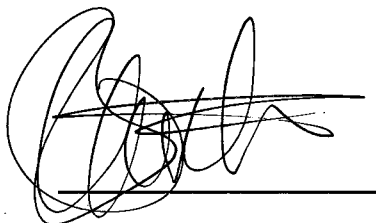
20.05. 2008

Toomas Kams
Juhatuse liige



20.05. 2008

Boudewijn Leonard
Felix Marie Karthaus
Juhatuse liige



20.05. 2008

Külli Hint
Juhatuse liige



20.05. 2008

Juhatuse liige.....



OÜ EST Kinnisvara osanikud seisuga 20.05.2008

Nimi:	1)AS Fest-Forest	2)Eva Kams
Äriregistri kood:	10432025	47203282787
Aadress:	Heki 21 50115 Tartu	Laane 11 Elva
Osa nimiväärtus:	20 500	21 500
Osade arv:	1	1