

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: OÜ EE Estate

registrikoode: 11055049

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 32
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10141

telefon: +372 58132303

e-posti aadress: marco@estate.ee

HA

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 2 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 3 Raha	10
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Muud nõuded	11
Lisa 8 Muud võlad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13

107

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on investeringud kinnisvarasse. Lisaks pakutakse muid konsultatsiooniteenuseid.

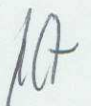
Tegevjuhtkonnale aruandeaastal tasu makstud ei ole. Juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu makstud ei ole, olulisi soodustusi antud ei ole, samuti puuduvad juhatuse liikmetega seotud potentsiaalsed kohustused.

Ettevõttel ei olnud töötajaid, töötasu ei makstud, vajalikud teenused ostetakse sisse.

The company's main area of activity is real estate business. In addition it offers consultation services.

In the current year there has been no payments to management. Board members have not been paid any salary, no benefits and there no potential liabilities connected to board members.

The company did not have any workers, no salary paid, all necessary services are being outsourced.



Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ EE Estate 2010. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ EE Estate on jätkuvalt tegutsev ettevõte

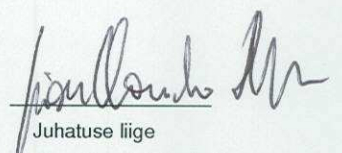
The board authorizes the authenticity and thoroughness of the compilation of OÜ EE Estate 2010 annual report.

The board authorizes that:

- The accounting policies executed in compiling the yearly report are compatible with Estonian good accounting practice;
- The yearly report reflects the company's financial state, yearly performance and cash flow in a true and fair manner;
- OÜ EE Estate is a continually operating company.



Juhatuse liige
Marco Zucchelli



Juhatuse liige
Gian Claudio Zucchelli

Tallinn, 26. juuni 2011

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 845 112	278 416	3
Finantsinvesteeringud	0	978 282	
Nõuded ja ettemaksed	1 152 832	1 577 714	1
Kokku käibevara	4 997 944	2 834 412	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	14 323 549	13 498 928	4
Kokku põhivara	14 323 549	13 498 928	
Kokku varad	19 321 493	16 333 340	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	0	782 500	
Kokku lühiajalised kohustused	0	782 500	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 971 833	7 977 709	8
Kokku pikaajalised kohustused	7 971 833	7 977 709	
Kokku kohustused	7 971 833	8 760 209	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 529 131	6 182 902	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 776 529	1 346 229	
Kokku omakapital	11 349 660	7 573 131	
Kokku kohustused ja omakapital	19 321 493	16 333 340	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	2 959 308	527 029	10
Mitmesugused tegevuskulud	-14 035	-12 911	
Ärikasum (-kahjum)	2 945 273	514 118	
Finantstulud ja -kulud	831 256	832 111	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 776 529	1 346 229	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 776 529	1 346 229	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 945 273	514 118
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	-1
Kokku korrigeerimised	0	-1
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	424 883	753 742
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	195 782	11 150 306
Kokku rahavood äritegevusest	3 565 938	12 418 165
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-824 622	-13 452 928
Laekunud intressid	831 256	78 369
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6 634	-13 374 559
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	-5 876	1 206 254
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 876	1 206 254
Kokku rahavood	3 566 696	249 860
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	278 416	28 556
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 566 696	249 860
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 845 112	278 416

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	6 182 902	6 226 902
Muud muutused omakapitalis			1 346 229	1 346 229
31.12.2009	40 000	4 000	7 529 131	7 573 131
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			3 776 529	3 776 529
31.12.2010	40 000	4 000	11 305 660	11 349 660

Põhikirja kohaselt on miinimumkapitali suuruseks 40 000 krooni ning maksimumkapitali suuruseks 160 000 krooni.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2010 moodustas 11 305 660 krooni.

Bilansipäeva seisuga on võimalik omanikele dividendidena välja maksta 8 931 471 krooni ning sellega kaasneks ettevõtte tulumaksu tasumise kohustus summas 2 374 189 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	434 230	1 577 714	
Ostjatelt laekumata arved	434 230	1 577 714	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	718 602	0	
Muud nõuded	13 236 510	15 481 895	
Laenu nõuded	13 221 910	14 431 210	7
Intressinõuded	14 600	1 050 685	7
Kokku Nõuded ja ettemaksed	14 389 342	17 059 609	

Ettevõtte on tasunud seoses kinnisvara projektiga Saksamaal tulumaksu eelosa summas 718 602 EEK. Antud summa on tasutud Finanzamt Deutschland (Saksamaa Maksuamet) pangakontole.

Tax prepayments and receivables = 718 602 EEK is withholding taxes paid to German Tax Authorities (Finanzamt) on the distribution of profits for participation loan to German entity.

Lisa 2 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EE Estate OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtteid kajastatakse aruandes soetusmaksumuse meetodil.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Sidusettevõtteid kajastatakse aruandes soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

EE Estate OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- sidusettevõtteid
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted)
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 netodividendina väljamaksutud summalt Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna 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.

Lisa 3 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	3 845 112	278 416
Kokku raha	3 845 112	278 416

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	36 000	36 000	5
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 065 639	10 000	6
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	13 221 910	13 452 928	7
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	14 323 549	13 498 928	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Seafont Capital Management	Eesti	Kinnisvara	90	90

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009		31.12.2010
Seafont Capital Management		36 000	36 000
Kokku:		36 000	36 000

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Rossoneri OÜ	Eesti	Kinnisvara	25	25
WCN Berlin Wall GmbH	Saksamaa	Kinnisvara	0	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Omandamine	31.12.2010
Rossoneri OÜ	10 000		10 000
WCN Berlin Wall GmbH		1 055 639	1 055 639
Kokku:	10 000	1 055 639	1 065 639

Omandatud osalused:			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
WCN Berlin Wall GmbH	40	15.05.2010	1 055 639

Lisa 7 Muud nõuded (kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	13 221 910		13 221 910	
Intressi nõuded	14 600	14 600		
Kokku muud nõuded	13 236 510	14 600	13 221 910	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	14 431 210	978 282	13 452 928	
Intressi nõuded	1 050 685	1 050 685		
Kokku muud nõuded	15 481 895	2 028 967	13 452 928	

hct

Lisa 8 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	7 971 833		7 971 833	
Kokku muud võlad	7 971 833		7 971 833	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	8 760 209	782 500	7 977 709	
Kokku muud võlad	8 760 209	782 500	7 977 709	

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	234 750	527 029
Saksamaa	2 724 558	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 959 308	527 029
Kokku müügitulu	2 959 308	527 029
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Consulting	234 750	527 029
Participation loan	2 724 558	0
Kokku müügitulu	2 959 308	527 029

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

Ettevõttel ei olnud töötajaid, töötasu ei makstud, vajalikud teenused ostetakse sisse.

The company did not have any workers, no salary paid, all necessary services are being outsourced.

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	829 913	831 992
Muud finantstulud ja -kulud	1 343	119
Kokku finantstulud ja -kulud	831 256	832 111

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Spectre Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		7 971 833		7 629 058
Tütarettevõtjad	7 746 750		10 574 032	
Sidusettevõtjad	4 304 750		1 565 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud				348 651

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ EE Estate (registrikood: 11055049) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Marco Zucchelli	Juhatuse liige	28.06.2011
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 529 131
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 776 529
Kokku	11 305 660
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 305 660
Kokku	11 305 660
OÜ EE Estate juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2010. aasta puhaskasum summas 3 776 529 krooni alljärgnevalt: OÜ EE Estate board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2010 in the amount of 3 776 529 EEK as follows: 1. jaotamata kasum / retained earnings 3 776 529 krooni	

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 529 131
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 776 529
Kokku	11 305 660
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 305 660
Kokku	11 305 660
OÜ EE Estate 2010. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku otsusega 28. juuni 2011 otsusega, allkirjastamine 28. juuni 2011. OÜ EE Estate 2010 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on June 28, 2011, signing on June 28, 2011.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2724558	92.07%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	234750	7.93%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Spectre Invest OÜ	10956478	Narva mnt 7-562, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58132303
E-posti aadress	marco@estate.ee