

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ EE Estate

registrikood: 11055049

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

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postsihtnumber: 10141

maakond: Harju maakond

telefon: 58132303

faks:

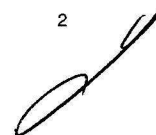
e-posti aadress: marco@estate.ee

veebilehe aadress:



Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Muud võlad	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13



Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaravahendus. Lisaks pakutakse kinnisvaraalse konsultatsiooni ja turu-uuringute teenust.

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

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

The company is active in real estate business. In addition it offers consultations and market research services in the area of real estate.

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 kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab EE Estate OÜ 2009. 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;

EE Estate OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

The boards declaration to the annual report

The board authorizes the authenticity and thoroughness of the compilation of EE Estate OÜ 2009 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;

EE Estate OÜ is a continually operating company.



Juhatusesimees

Gian Claudio Zucchelli

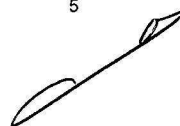
Juhatuses liige

Marco Zucchelli

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	278 416	28 556	2
Finantsinvesteeringud	978 282		6
Nõuded ja ettemaksed	1 577 714	12 923 801	
Kokku käibevara	2 834 412	12 952 357	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	13 498 928	46 000	3
Kokku põhivara	13 498 928	46 000	
Kokku varad	16 333 340	12 998 357	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	782 500		7
Kokku lühiajalised kohustused	782 500		
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 977 709	6 771 455	7
Kokku pikaajalised kohustused	7 977 709	6 771 455	
Kokku kohustused	8 760 209	6 771 455	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	8
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 182 902	5 598 037	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 346 229	584 865	
Kokku omakapital	7 573 131	6 226 902	
Kokku kohustused ja omakapital	16 333 340	12 998 357	



Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	527 029	123 901	9
Muud äritulud		1	
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-38 619	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 911	-111 220	
Muud ärikulud		-5 949	
Ärikasum (-kahjum)	514 118	-31 886	
Finantstulud ja -kulud	832 111	616 751	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 346 229	584 865	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 346 229	584 865	



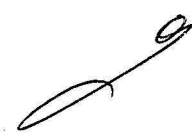
Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	514 118	-31 886
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus		149 500
Muud korrigeerimised	-1	1
Kokku korrigeerimised	-1	149 501
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	753 742	1 088 157
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	11 150 306	
Makstud intressid		-6 090
Kokku rahavood äritegevusest	12 418 165	1 199 682
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		137 826
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel		-36 000
Antud laenud	-13 452 928	-5 900 316
Laekunud intressid	78 369	622 841
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-13 374 559	-5 175 649
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 206 254	3 886 093
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 206 254	3 886 093
Kokku rahavood	249 860	-89 874
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 556	118 431
Raha ja raha ekvivalentide muutus	249 860	-89 875
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	278 416	28 556

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	40 000	4 000	5 598 037	5 642 037
Vigade parandamise mõju			1	1
Korrigeeritud saldo 31.12.2007	40 000	4 000	5 598 038	5 642 038
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			584 864	584 864
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



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EE Estate OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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 aktsiatest 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 aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtteid kajastatakse aruandes soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 kulutusi. 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 dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamaksutud summal 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 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas		2 974
Arvelduskontod	278 416	25 582
Kokku raha	278 416	28 556

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	36 000	36 000	4
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10 000	10 000	5
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	13 452 928		6
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	13 498 928	46 000	

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Seafont capital management OÜ	Eesti	Kinnisvara	90	90

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	31.12.2009
Seafont capital management OÜ	36 000	36 000
Kokku:	36 000	36 000

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Rossoneri OÜ	Eesti	Kinnisvara	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	31.12.2009
Rossoneri OÜ	10 000	10 000
Kokku:	10 000	10 000

Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	14 431 210	978 282	13 452 928	
Intressinõuded	1 050 685	1 050 685		
Kokku muud nõuded	15 481 895	2 028 967	13 452 928	

Lisa 7 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud 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	

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	6 771 455		6 771 455	
Kokku muud võlad	6 771 455		6 771 455	

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

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

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2009 moodustas 7 529 131 krooni.

Bilansipäeva seisuga on võimalik omanikele dividendidena välja maksta 5 948 013 krooni ning sellega kaasneks ettevõtte tulumaksu tasumise kohustus summas 1 581 118 krooni

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Saksamaa	527 029	
Eesti		123 901
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	527 029	123 901
Kokku müügitulu	527 029	123 901
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Consulting	527 029	123 901
Kokku müügitulu	527 029	123 901

Lisa 10 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 11 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	831 992	622 604
Intressikulud	0	-6 090
Muud finantstulud ja -kulud	119	237
Kokku finantstulud ja -kulud	832 111	616 751

EEK 831 992 income from financial investments (interest on loans)

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Spectre Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		7 629 058		5 777 653
Tütarettevõtjad	10 574 032		10 005 170	
Sidusettevõtjad	1 565 000			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		348 651		993 802

	2009	2008
	Tulud	Tulud
Tütarettevõtjad	586 862	296 943
Sidusettevõtjad	78 250	

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ EE Estate (registrikood: 11055049) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Marco Zucchelli	Juhatuse liige	28.06.2010
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 182 902
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 346 229
Kokku	7 529 131
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 529 131
Kokku	7 529 131
OÜ EE Estate juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2009. aasta puhaskasum summas 1 346 229 krooni alljärgnevalt: OÜ EE Estate board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2009 in the amount of 1 346 229 EEK as follows: 1. jaotamata kasum / retained earnings 1 346 229 krooni	

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 182 902
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 346 229
Kokku	7 529 131
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 529 131
Kokku	7 529 131

Sole owners ruling

28. June 2009

Represented:

Spectre Invest OÜ, 100% of the shares

The meeting has quorum.

Decided:

-to confirm the yearly report of OÜ EE Estate.

-to confirm the costs in the amount of 12 911 EEK.

-to confirm the volume of the balance sheet in the amount of 16 333 340 EEK.

-to confirm the net profit of the fiscal year in the amount of 1 346 229 EEK.

-from the net profit to keep 1 346 229 EEK in the retained earnings.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	527029	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Spectre Invest OÜ	10956478	Pärnu mnt 32-10, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

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