

312176

Harju Maakohus
Registriesakond

SISSE TULNUD

01-07-2008

Andra Kinsiveer

ERI Ida-Eesti Kinnisvara osaühing

2007. a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress: Pärnu mnt 21, Tallinn 10141

Registrikood: 11276751
Telefon: 372 626 6455
Faks: 372 626 6456
E-mail: ida@eri.ee
Interneti koduleht: www.eri.ee
Audiitor: -
Aruandeaasta algus: 31. juuli 2006
Aruandeaasta lõpp: 31. detsember 2007

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	2
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE (SKEEM 2).....	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	6
RAHAKÄIBE ARUANNE	7
AASTAARUANDE LISAD	8
<i>Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted</i>	<i>8</i>
<i>Lisa 2. Raha</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 3. Nõuded ostjate vastu.....</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 4. Maksuvõlad ja –ettemaksed</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 6. Materiaalne põhivara</i>	<i>14</i>
<i>Lisa 7. Kasutusrent.....</i>	<i>14</i>
<i>Lisa 8. Laenukohustused</i>	<i>15</i>
<i>Lisa 9. Võlad tarnijatele</i>	<i>15</i>
<i>Lisa 10. Võlad töövõtjatele.....</i>	<i>15</i>
<i>Lisa 11. Omakapital.....</i>	<i>16</i>
<i>Lisa 12. Müügitulu</i>	<i>16</i>
<i>Lisa 13. Müüidud teenuste kulu</i>	<i>16</i>
<i>Lisa 14. Turustuskulud</i>	<i>16</i>
<i>Lisa 15. Üldhalduskulud.....</i>	<i>17</i>
<i>Lisa 16. Töövõtjatega seotud väljamaksed.....</i>	<i>17</i>
<i>Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega.....</i>	<i>17</i>
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	20



/Alis Möll/

Tegevusaruanne

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ on registreeritud 31. juulil 2006. aastal siseneda kontserni müügitegevusega Ida-Eestisse.

Peamised tegevusvaldkonnad

Ettevõtte peamisteks tegevusvaldkondadeks aruandeperioodil oli maaklerteenused era- ja juriidilistele isikutele. Juriidilistele isikutele pakuti nii äripindade vahendusteenust kui ka projektimüügikorraldust. Olulisemaks tegevuspiirkonnaks Ida-Virumaal oli Narva linn, samuti Narva-Jõesuu.

Investeeringud

Aruandeperioodil soetati Narvas kinnisvaraobjekt soetusmaksumusega 7 miljonit krooni, millest 26% on kavas võtta kasutusele ettevõtte enda kontorina, ülejäänud osa aga välja rentida või maha müüa. 2007. aastal investeeriti objekti renoveerimisse 6 miljonit krooni. Aasta lõpus anti esimene osa üle esimesele rentnikule. Objekti täielik valmimine jääb 2008. aasta algusesse.

Täiendavalt investeeriti esmatarvilikku kontoritehnikasse ja –mööblisse 25 tuhat krooni. Uue kontori sisustamise kulud jäävad siiski 2008. aastasse.

Võeti vastu põhimõtteline otsus IT seadmete soetamise asemel ühineda ülejäänud kontserni ettevõtete poolt kasutatava IT seadmete rentimise süsteemiga ja sõlmiti vastavasisuline kasutusrendi leping. Rendiperioodi pikkuseks on 36 kuud ja kogu lepingu maksumuseks 126 tuhat krooni.

Personal

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ-s oli 2007 aastal keskmiselt 2,75 töötajat, kellede töötasu suurus koos maksudega kokku oli 227 tuhat krooni.

Ettevõtte juhatus on kahe liikmeline. Juhatuse liikmetele juhatuses osalemise eest 2007. aastal tasu ei makstud ega muid hüvitisi ei võimaldatud. Ettevõttel puudub tegevjuhtkond.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Aruandeperioodile järgneval majandusaastal planeerime alustada hindamisteenuste osutamisega Narvas ja Narva-Jõesuus. Lisaks maaklerteenustele on plaanis kasvatada konsultatsiooniteenuste mahte ning panustada maaklerteenuste tootearendusele. Samuti kavandame tegevuspiirkonna laiendamist Sillamäe piirkonda ning Jõhvi linna. Järgmisel majandusaastal avame ERI Ida-Eesti uue peakontori Narvas, Puškini tn. 10.

Aastal 2008 plaanime valmis jõuda kommertsinnisvara projektiga Narvas, millega luuakse kinnisvarakompetentsi keskus. Antud keskusesse on kavandatud üürnikeks ettevõtted kes pakuksid sünergilist väärtust oma klientidele ja neid ettevõtteid ühendavaks valdkonnaks on kinnisvara.



Majandusnäitajad

Peamised majandusnäitajad ja suhtarvud olid järgmised:

	2007
Müügitulu	568 370
Puhaskasum	300 416
Brutokasumi määr	19,54%
Puhasrentaablus	52,86%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,05
ROA	2,12%
ROE	83,35%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (aruandeaasta müügitulu – eelmise aasta müügitulu) / eelmise aasta müügitulu * 100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (aruandeaasta puhaskasum – eelmise aasta puhaskasum) / eelmise aasta puhaskasum * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Juhatuse liikmed – Hannes Pihl

Alis Möll

(allkiri, kuupäev)

(allkiri, kuupäev)

Raamatupidamise aastaaruanne

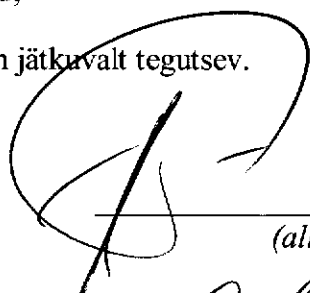
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 18 toodud ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt osäühingu finantsseisundit, majandustulemust ja rahakäibeid;
- 3) ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Juhatus liikmed – Hannes Pihl



17. juuni 2008
(allkiri, kuupäev)

Alis Möll



17. juuni 2008.a
(allkiri, kuupäev)

Bilanss

VARAD	31.12.2007	31.07.2006	Lisad
KÄIBEVARA			
Raha	131 567	60 000	2
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	6 058	0	3
Nõuded seotud isikute vastu	74	0	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	188 590	0	4
Muud lühiajalised nõuded	2 679	0	
Ettemaksed teenuste eest	1 703	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	199 104	0	
KÄIBEVARA KOKKU	330 671	60 000	
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	9 729 864	0	5 (6, 8, 17)
Materiaalne põhivara	4 092 244	0	6 (5, 8, 17)
PÕHIVARA KOKKU	13 822 108	0	
VARAD KOKKU	14 152 779	60 000	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused	4 698 158	0	8 (5, 6, 17)
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tamijatele	1 705 278	0	9
Võlad seotud isikutele	40 015	0	17
Võlad töövõtjatele	34 157	0	10
Maksuvõlad	16 064	0	4
Muud võlad	34 150	0	
Saadud ettemaksed	20 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 849 664	0	
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	6 547 822	0	
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised laenukohustused	7 244 541	0	8 (5, 6)
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	7 244 541	0	
KOHUSTUSED KOKKU	13 792 363	0	
OMAKAPITAL			
Osakapital	60 000	60 000	
Jaotamata kasum (kahjum)	300 416	0	
OMAKAPITAL KOKKU	360 416	60 000	11
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	14 152 779	60 000	



/Alis Möll/

Kasumiaruanne (skeem 2)

	2007	Lisad
TULUD		
Müügitulu	568 370	12
Müüdud teenuste kulu	-457 286	13
BRUTOKASUM	111 084	
Turustuskulud	-295 067	14
Üldhalduskulud	-389 262	15
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringutest	794 641	5
Muud äritulud	85 802	5
Muud ärikulud	-1 000	
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	306 198	
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	-6 555	7
Muud finantstulud ja -kulud	773	
Kokku finantstulud ja -kulud	-5 782	
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	300 416	

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Sekuga 31.07.2006	60 000	0	60 000
Aruandeaasta kasum		300 416	300 416
Sekuga 31.12.2007	60 000	300 416	360 416

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11.



/Alis Möll/

Rahakäibe aruanne

	2007	Lisad
ÄRITEGEVUSE RAHAKÄIVE		
Raha laekumine põhitegevusest	1 790 620	
Ostjatelt laekunud summad	786 021	
Saadud intressid	699	
Maksuameti poolt tagastatud käibemaks	820 000	
Muud laekumised	183 900	
Raha väljaminek põhitegevusest	-2 321 859	
Tarnijatele tasutud summad	-924 396	
Töövõtjatega seotud väljamaksed	-235 236	16
Tasutud tulumaks	-2 700	
Tasutud käibemaks	-757 398	
Tasutud intressid	-214 312	
Muud väljamaksed	-187 817	
RAHAKÄIVE ÄRITEGEVUSEST	-531 239	
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAKÄIVE		
Materiaalse põhivara soetamine	-4 092 244	6
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-7 247 649	
RAHAKÄIVE INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-11 339 893	
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAKÄIVE		
Saadud lühiajalised laenud	10 038 000	8 (17)
Saadud lühiajaliste laenude tagastamine	-5 655 300	8 (17)
Saadud pikaajalised laenud	7 559 999	8
RAHAKÄIVE FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	11 942 699	
RAHAKÄIVE KOKKU	71 567	
RAHA PERIOODI ALGUSES	60 000	
RAHA MUUTUS	71 567	
RAHA PERIOODI LÕPUS	131 567	



/Alis Möll/

Aastaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahakäivetele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha ja raha ekvivalendid

Bilansis raha kirjel ja rahakäibe aruandes kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ostjate ja seotud isikute vastu

Nõuetena ostjate ja seotud isikute vastu (edaspidi Nõuded ostjate vastu) kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena, kusjuures kui aruandeperioodi tulu on suurem kui aruandeperioodi kulu, siis kajastatakse kulu ületav tulu osa kasumiaruandes „Muude äritulude real“.



/Alis Möll/

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maad, hooned), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvaraobjekti renoveerimisega seotud kulud, kaasa arvatud renoveerimisperioodi laenukulud, lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele. Kuni renoveerimisperioodi lõpuni kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, kusjuures amortisatsiooni ei arvestata. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel „Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3000 krooni kantakse vara soetamise hetkel kulusse väheväärtusliku põhivarana.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub samaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kinnisvaraobjektide renoveerimiseks tehtavad tööd kajastatakse kuni kinnisvaraobjekti lõpliku valmimiseni real „Lõpetamata ehitused“, pärast mida lisatakse vastav väärtus kinnisvaraobjekti soetusmaksumusele.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eraldiseisvatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|-------------------------|----------|
| • ehitised ja rajatised | 2 – 10% |
| • masinad ja seadmed | 10 – 20% |
| • IT ja kontoriseadmed | 20 – 40% |
| • muu inventar | 20 – 25% |



/Alis Möll/

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel „müügiootel põhivaraks“. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulusid kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Varade väärtuse langus

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahakäibeid eristada.

Varade allahindlused kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Kapitali- ja kasutusrendid

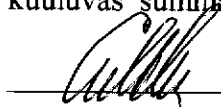
Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna, kusjuures rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja rendikuluks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel rendilepingu jääkväärtuse suhtes sama.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks

 /Alis Möll/

võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

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 väljamakstud summalt (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78, ning kuni 31. detsember 2006 maksumäär 23/77). 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.

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kuni järgnevalt kirjeldatud tulu tekkimise hetkeni kajastatakse kliendilt laekunud rahasid ostjate poolt tehtud ettemaksetena.

Tulu kinnisvaraobjektide vahendusteenusest (ost-müük, üür ja arendusprojektide müügikorraldus) kajastatakse hetkel, mil ettevõtte tekib lepingujärgne õigus teenustasule – üldjuhul pärast kinnisvaraobjekti ostu-müügi asjaõiguslepingu või üürilepingu sõlmimist. Kinnisvaraobjekti ostja poolt ettevõttele makstud tagatis- ja broneerimisrahasid, millised on ettevõtte kohustatud pärast müügilepingu sõlmimist edasi kandma kinnisvaraobjekti müüjale, tuluna ei kajastata, vaid need võetakse arvele bilansi kirjele „Muud lühiajalised kohustused“.

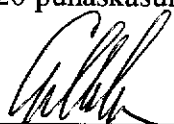
Hindamisteenused kajastatakse tuluna kliendile hindamisakti väljastamise hetkel. Kui klient keeldub mistahes põhjusel koostatud hindamisakti välja ostmast ja akti talle füüsiliselt ei väljastata, siis vastavat akti tuluks ei loeta. Konsultatsiooniteenused kajastatakse tuluna teenuse osutamise hetkel.

Kui kolmandate isikutega on sõlmitud tulude jagamise kokkulepped, siis kolmandatele osapooltele kuuluvat osa tulust kasumiaruandes ei kajastata, vaid nende osa võetakse arvele bilansi kirjel „Muud lühiajalised kohustused“. Kui eelpool toodud kokkulepetes on kliendile arve esitajaks kolmas osapool, kajastatakse ettevõtte osa tulust sarnaselt ettevõtte enda poolt osutatavate teenustega.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse kasumiaruandes „Muude äritulude“ real. Rentnikele vahendatavaid kommunaalteenuseid ei kajastata ettevõtte tulu ega kuluna, kuid vastavate summade suurus avalikustatakse bilansi lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada



/Alis Möll/

kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Rahakäibe aruanne

Rahakäibe aruanne on koostatud otsesel meetodil. Äritegevuse raha liikumised kajastatakse rahakäibe aruandes brutosummades (koos käibemaksuga). Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahakäibed kajastatakse netosummades (ilma käibemaksuta) ning nende tehingute käibemaks kajastatakse summeeritult äritegevuse käibemaksu tasumise real.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2007 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil toimunud tehingutega.

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



/Alis Möll/

Lisa 2. Raha

	31.12.2007	31.07.2006
Pangakontod	131 567	60 000
Raha kokku	131 567	60 000

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2007	31.07.2006
Aegumata	158	0
Ületanud, alla 1 kuu	5 900	0
Ostjatele laekumata arved kokku	6 058	0
Nõuded ostjate vastu kokku	6 058	0

2007. aastal ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu puudus. Kõik bilansipäeval üleval olnud nõuded on bilansi koostamise hetkeks laekunud.

Lisa 4. Maksuvõlad ja -ettemaksed

	Ettemaksed		Võlad	
	31.12.2007	31.07.2006	31.12.2007	31.07.2006
Käibemaks	185 337	0	0	0
Ostjate ettemaksete arvestuslik käibemaks	3 051	0	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	993	0
Sotsiaalmaks	0	0	3 564	0
Töötuskindlustus	0	0	98	0
Kohustulik kogumispension	0	0	216	0
Ettevõtte tulumaks	202	0	0	0
Väljamaksmata palga arvestuslikud maksud	0	0	11 193	0
Maksunõuded ja -võlad kokku	188 590	0	16 064	0

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

	2007
Kinnisvarainvesteeringute saldo aasta alguses	0
Soetatamine	4 808 824
Renoveerimine	4 126 399
sealhulgas laemintressid	209 484
Kasum / kahjum ümberhindlusest	794 641
Kinnisvarainvesteeringute saldo aasta lõpus	9 729 864
	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	85 800
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-62 211
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	23 589



/Alis Möll/

Kinnisvaraobjekti soetusmaksumus ja renoveerimiskulud on jagatud kinnisvarainvesteeringute ja materiaalse põhivara vahel lähtuvalt välja renditavate ja ettevõtte kontoriks kasutatavate ruumide ruutmeetrite suhte. Laenuintressid on kajastatud täielikult kinnisvarainvesteeringute renoveerimiskuludes. Täpsem informatsioon põhivaras kajastatava kinnisvaraobjekti osa kohta on toodud lisas 6, kinnisvaraobjekti soetamiseks võetud laenude kohta lisas 8 ja seotud isikutega tehtud tehingute kohta lisas 17.

Lisa 6. Materiaalne põhivara

	Ehitise ja rajatised	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus	Kokku
Saldo seisuga 31.07.2006				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
2007. aastal toimunud muudatused				
Ostud ja parendused	2 191 176	25 031	1 880 225	4 096 432
Amortisatsioonikulu	0	4 188	0	4 188
Saldo seisuga 31.12.2007				
Soetusmaksumus	2 191 176	25 031	1 880 225	4 096 432
Akumuleeritud kulum	0	4 188	0	4 188
Jääkmaksumus	2 191 176	20 843	1 880 225	4 092 244

Kuna kinnisvaraobjekti renoveerimine oli bilansi kuupäevaga lõpetamata ja kinnisvaraobjekti kasutamine lähtuvalt tema soetamise ja renoveerimise eesmärgist ei olnud 2007 aastal võimalik, siis amortisatsioonikulu 2007. aastal arvestatud ei ole. Kinnisvaraobjekti materiaalseks põhivaraks ja kinnisvarainvesteeringuteks jagamise põhimõtted on kajastatud lisas 5, informatsioon kinnisvaraobjekti soetamiseks võetud laenude kohta lisas 8 ja seotud isikutega tehtud tehingute kohta lisas 17.

Lisa 7. Kasutusrent

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ on võtnud kasutusrendile arvutustehnika. Kasutusrendileping on sõlmitud ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ emaeetevõtte poolt ühiselt kõigi konsolideerimisgrupi ettevõtete jaoks. Vajadusel võib renditud arvutustehnika liikuda ühest konsolideerimisgrupi ettevõttest teise, tänu millele võib muutuda iga ettevõtte tulevaste perioodide rendimaksete suurus. Samuti on sama rendilepingu raames õigus vajadusel rentida täiendavat arvutustehnikat ilma täiendavat rendilepingut sõlmimata kuni 31. maini 2009. Kõigi seadmete rendiperioodi pikkuseks on 36 kuud, mille lõppedes on ettevõttel õigus renditavad seadmed välja osta.

	2007
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	32 490
s.h tasutud intress	5 648
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksud mittekatestatavatest rendilepingutest:	93 343
s.h kuni 1 aasta	44 254
1-3 aastat	49 089



/Alis Möll/

Lisa 8. Laenukohustused

Finantseerimisasutustelt saadud laenud	31.12.2007	31.07.2006
Saadud lühiajalisi laene	4 690 000	0
Tasutud lühiajalisi laene	4 690 000	0
Lühiajalised laenud kokku	0	0
Saadud pikaajalisi laene	7 559 999	0
Pikaajalised laenud kokku	7 559 999	0
s.h kuni 1 aasta	315 458	
1-5 aastat	1 514 198	
üle 5 aasta	5 730 343	

2007. aastal saadud laenude intress oli 2,25% + 6 kuu LIBOR aastas. Laenu limiidiks oli 2007. aastal 508 225 EUR, mida väljastati osade kaupa vastavalt renoveerimisprotsessis lisandunud väärtuse suurenemisele. Seoses laenulimiidi suurendamisega 2008. aasta alguses 581 225 EUR-ni, muutub ka alates 2008. aasta märtsist laenuintress ja selleks on 3% + 6 kuu LIBOR. Laenu tagatiseks on seatud ettevõtte valduses olevale kinnisvaraobjektide hüpoteek summas 12 miljonit krooni, mida täiendavad ettevõtte juhatuse liikmete käendused. Laenu tagastamise tähtaeg on 01. aprillil 2022. Laenu tagastamisega alustatakse märtsist 2008. 2007. aasta intressikulu oli 209 484 krooni, mis on lisatud kinnisvaraobjekti renoveerimise maksumusele. Täpsem informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 5 ja põhivarana arvele võetud kinnisvaraobjekti osa kohta lisas 6.

Seotud isikutelt saadud laenud	31.12.2007	31.07.2006
Saadud lühiajalisi laene omanikelt	5 348 000	0
Tasutud lühiajalisi laene	965 300	0
Laenud seotud isikutelt kokku	4 382 700	0

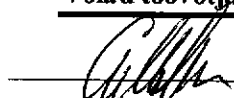
Lisaks omanikelt saadud laenule saab ettevõtte vajadusel kasutada kontsernikonto vahendeid kontsernisisese arvelduskrediidina. Fikseeritud arvelduskrediidi limiit puudub, vaid seda määratakse emaettevõtte poolt vastavalt vajadusele. Maksimaalseks võimalikuks arvelduskrediidi suuruseks on kontsernikontosse kuuluvate kontode rahaline saldo. 2007. aastal oli kehtestatud kontsernisisese arvelduskrediidi kasutamise eest intress 0,5% ja ettevõtte poolt tasutud intresside summa kokku oli 907 krooni. Tehinguid ja saldoid seotud isikutega kajastatakse täpsemalt lisas 17.

Lisa 9. Võlad tarnijatele

	31.12.2007	31.07.2006
Kinnisvaraobjekti renoveerimise arved	1 671 985	0
Muud arved	33 293	0
Võlad tarnijatele kokku	1 705 278	0

Lisa 10. Võlad töövõtjatele

	31.12.2007	31.07.2006
Väljamaksmata detsembri palk	18 635	0
Arvestuslik puhkusereserv	15 522	0
Võlad töövõtjatele kokku	34 157	0

 /Alis Möll/

Lisa 11. Omakapital

	31.12.2007	31.07.2006
Osakapital (kroonides)	60 000	60 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000; 20 000	40 000; 20 000

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2007 moodustas 294 416 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 232 589 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 61 827 krooni.

Lisa 12. Müügitulu

Müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2007
Festi	568 370
Müügitul kokku	568 370

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2007
EMTAK 70311 - Kinnisvara ostu, müügi, rendileandmise ja hindamise vahendamine	564 133
EMTAK 74874 - Muijal liigitamata nõustamine	4 237
Müügitulu kokku	568 370

Lisa 13. Müüdnud teenuste kulu

	2007
Osutatud teenuste otsesed kulud	422 333
Muud müügitgevusega seotud kulud	34 953
Müüdnud teenuste kulud kokku	457 286

Lisa 14. Turustuskulud

	2007
Reklaamikulu	191 389
Muud turustuskulud	103 678
Turustuskulud kokku	295 067



/Alis Möll/

Lisa 15. Üldhalduskulud

	2007
Tegevjuhtimise, halduspersonali ja erisoodustuste kulud	83 289
Kontori üürimise ja ülalpidamise kulud	91 498
Arvutustehnika rentimise, hooajalise ja interenti kulud	97 945
Konverentsidel, messidel osalemise ja koolituse kulud	9 678
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	61 210
Muud tegevuskulud	45 642
Üldhalduskulud kokku	389 262

Lisa 16. Töövõtjatega seotud väljamaksed

	2007
Töövõtjatele makstud tasud (palk, autokompensatsioon)	158 894
Tasutud tulumaks	21 041
Tasutud sotsiaalmaks	50 794
Tasutud pensionikindlustus	3 075
Tasutud töötuskindlustus	1 392
Tasutud erisoodustuse tulumaks	40
Töövõtjatega seotud väljamaksed kokku	235 236

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- 1) omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- 2) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- 3) ettevõtte juhtkonda;
- 4) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ emaettevõtte on ERI Kinnisvara OÜ.

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ on 2007. aastal ostanud ja osutanud teenuseid (põhivara rentimine, juhtimisteenused, kulude-tulude jagamise kokkulepped, konsultatsiooni- ja muud teenused) järgmistele seotud osapooltele (summad koos käibemaksuga):

	2007	
	Ostud	Müügid
Emaettevõtte	182 585	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	95 625	0
Teenuste ost-müük kokku	278 210	0



/Alis Möll/

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ sai 2007. aastal lühiajalisi laene järgmistelt seotud isikutelt:

Saadud laenud	2007	
	Saadud	Tagastatud
Omanikud	5 348 000	965 300
Saadud laenud kokku	5 348 000	965 300

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ pangakonto Hansapangas kuulub ERI Kinnisvara OÜ kontsernikonto koosseisu, mille kasutamisel on ERI Kinnisvara OÜ tasunud 2007. aastal intressi 531 krooni. Täiendavat informatsiooni laenude kohta on kajastatud lisas 8.

2007. juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud ja muid soodustusi ei tehtud.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.07.2006
Kontsernikonto intressinõuded	74	0
Lühiajalised nõuded seotud isikute vastu kokku	74	0
Emaettevõte	31 200	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	8 815	0
Omanikelt saadud laenud	4 382 700	0
Lühiajalised võlad seotud isikutele kokku	4 422 715	0

 /Alis Möll/

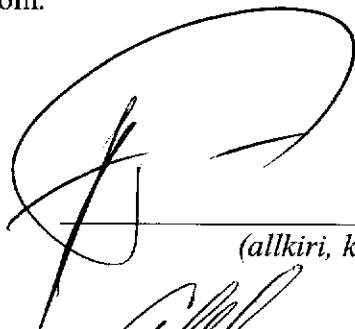
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

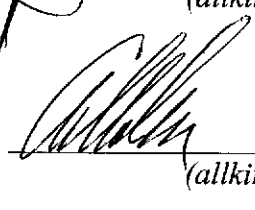
ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule kasumi jaotamiseks järgneva ettepaneku:

1. Jaotuskõlbulik kasum
 - 1.1. 2007. majandusaasta puhaskasum 300 416 krooni.
 - 1.2. Kogu jaotuskõlbulik puhaskasum 300 416 krooni.
2. Kasumi jaotamine
 - 2.1. Eraldised kohustuslikku reservkapitali 6 000 krooni.
 - 2.2. Eraldised teistesse reservidesse 0 krooni.
 - 2.3. Jätta jaotamata 294 416 krooni.
3. Jaotamata kasumi ja reserve saldod pärast 2007. majandusaasta puhaskasumi jaotamist.
 - 3.1. Kohustuslik reservkapital 6 000 krooni.
 - 3.2. Jaotamata kasum 294 416 krooni.

Juhatuse liikmed – Hannes Pihl

Alis Möll

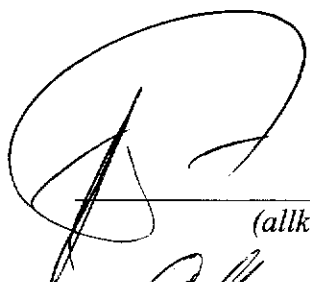

(allkiri, kuupäev) 17. juuni 2008


(allkiri, kuupäev) 17. juuni 2008

Juhatuse allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ 2007. aasta majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 17. juuni 2008. aastal, allkirjastamine 17. juuni 2008. aastal:

Juhatuse liikmed – Hannes Pihl

 17. juuni 2008
(allkiri, kuupäev)

Alis Möll

 17. juuni 2008
(allkiri, kuupäev)

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ osanike nimekiri

Osanike nimekiri 2007. majandusaasta aruande kinnitamise seisuga (17. 06. 2008) oli alljärgnev:

1) ERI Kinnisvara OÜ

Registrikood: 10979491
Aadress: Pärnu mnt 21, Tallinn 10141
Osade arv: 1
Osade nimiväärtus: 40 000

2) Ken Koort

Isikukood: 38005020319
Aadress: Narva mnt 10-15, Tallinn 10124
Osade arv: 1
Osade nimiväärtus: 20 000