

OÜ Dreamland

2007.a. majandusaasta konsolideeritud aruanne

230729

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

18-06-2008

OÜ Dreamland

2007. a majandusaasta aastaaruanne

.....
KRISTEL LEN

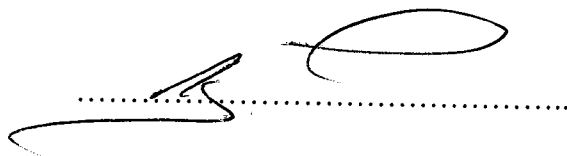
Põhitegevusala	Investeerimisalane tegevus, tehingud kinnisvaraga
EMTAK	70111
Aadress	Andrekse tee 27, 11912, Tallinn, Eesti Vabariik
Registrikood	10825730
Telefon	372 683 7777
Faks	372 683 7788
Audiitor	A.Kangust & Partnerid OÜ
Aruandeaasta algus	01.01.2007
Aruandeaasta lõpp	31.12.2007
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Audiitori järeldusotsus Kasumijaotuse ettepanek Osanike nimekiri

juhatuse liige

Sisukord

KONTSERNI LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	12
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	12
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE PÕHIARUANDED	
Konsolideeritud bilanss	13
Konsolideeritud kasumiaruanne (skeem 1)	14
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	15
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	16
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	17
Lisa 2 Raha	24
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	24
Lisa 4 Maksud	24
Lisa 5 Varud	25
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	25
Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõtted	25
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	27
Lisa 9 Materiaalne põhivara	29
Lisa 10 Laenukohustused	30
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	32
Lisa 12 Müügitulu	33
Lisa 13 Muud äritulud	33
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	33
Lisa 15 Muud tegevuskulud	33
Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega	34
Lisa 17 Potentsiaalsed kohustused	35
Lisa 18 Laenude tagatised ja panditud varad	35
Lisa 19 Bilansipäevajärgsed sündmused	35
Lisa 20 Kapitali- ja kasutusrent	36
Lisa 21 Konsolideerimata finantsaruanded	37
Juhatuse allkirjad 2007. a. konsolideeritud majandusaasta aruandele	41
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	42
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	43
Osanike nimekiri	44

juhatuse liige



2

Kontserni lühiiseloostus ja kontaktandmed

OÜ Dreamland on kinnisvaraalal tegutsev ettevõte, mille peamiseks tegevusalaks on investeerimisalane tegevus ning kinnisvara alane tegevus.

Juriidiline aadress:	Andrekse tee 27 11912 Tallinn
Äriregistri nr.:	10825730
Telefon:	6 837 777
Faks:	6 837 788
E-mail:	rime@rime.ee
Audiitor:	A.Kangust & Partnerid OÜ

juhatuse liige

Tegevusaruanne

Üldinfo

Kontsern, mille emaettevõtteks on OÜ Dreamland tegeleb kinnisvaraga ja sellega seotud tegevustega Tallinnas ja Harjumaal. Kontserni kuulub 15 ettevõtet - 3 tütarettevõtet, milleks on OÜ Rime (55%), OÜ Merriam (100%) ja OÜ Newstar (100%) ning tütarettevõtetele kuuluvad ettevõtted, milleks on AS Rime Kinnisvara (55%), AS Rime Kinnisvara Vahendus (49,5%), OÜ Rime Kinnisvara Projektijuhtimine (55%), OÜ Titaan Invest (55%), OÜ Joshua (55%), OÜ Beltoise (55%), OÜ Henwood Trade (55%), OÜ Delgado (55%), Uus Päike OÜ (55%), OÜ Langford (55%), OÜ Skype Invest (55%) ja OÜ Roheline Arendus (19,8%). 2006.aastal ostis OÜ Dreamland OÜ Newstar osa ja OÜ Rime Holding Uus Päike OÜ osa.

Kinnisvaraturust ja selle arengutest

Elamispinnad

Korterid

Paari viimase aastaga võrreldes on 2007.aastal muutunud kinnisvaraturg märgatavalt rahulikumaks. Nii pankade konservatiivsem laenupoliitika ja kerkivad intressimäärad kui ka elanike sissetulekutest kiiremini kasvanud kinnisvarahinnad on pidurdanud laenamist. See on omakorda kaasa toonud tehingute arvu vähenemise, suurenenud pakkumise ja üldise hinnatõusu peatumise, kohati ka hindade korrektsiooni. 2007. aastal hakkasid hinnad Harjumaa elamispindade turul vähehaaval langema. Hinnalangus toimus kinnisvaraturu kõigis sektorites, nii korterite, eramute, elamukruntide kui ka maade osas. 2007.a. langesid Tallinna korteriturul hinnad ka IV kvartalis, kuid suurem langus algas juba II kvartalis. Pikenes tunduvalt eluasemete ja eramukruntide müügiperiood. Et magala piirkondade korterite puhul on tegemist Tallinna odavaimate „kõigi mugavustega“ elamispindadega, siis aasta esimesel poolel nõudluse olulist langust ei olnud märgata. Küll aga tõi teine poolaasta pakkumiste arvu suurenemise, mis on kaasa toonud ligi 15 %-ni küündiva hinnalanguse. Müügiperioodid on pikenenud kuni poole aastani.

Läbi aegade on kesklinn olnud Tallinna nõutuim ning atraktiivseim piirkond.. Nõudlik ja jõukam klient on nõus maksma kõrgemat hinda erilahenduste eest, mida pakuvad just kesklinna vanemad majad, mida aga ei paku äärelinna tüüpkorterid. Enimnõutuks jäävad tulevikuski kesklinnas Eesti-aegsetes ja Stalini-aegsetes kiviellamutes ning atraktiivse välisarhitektuuriga uusellamutes paiknevad korterid. Järjest enam on ostjate huviorbiidis korterid, mis tüüpstandardile ei vasta. Müügihinnad vanemates kesklinna korterellamutes algavad keskmiselt 30 000 kr/m² ja ulatuvad kuni 50 000 kr/m². Tulenevalt pakkumise väga suurest kasvust on arendajate ja ka järelturu müüjate vahel tekkinud üsna tihe konkurents. Kuigi uute korterite ostuhuvi on vähenenud ning paljud arendusprojektid on hindu alandanud, leidub mõistliku hinnaga pakkumistele siiski ostjaid. Kallite ja unikaalsete objektide puhul

juhatuse liige

pole müügiperioodid oluliselt pikenenud ega ka hinnad langenud, nõutud kaup leiab ostja mõistliku aja jooksul. Pikemas perspektiivis hoiab kesklinnakorterite hindu tõusujoones vaba maa vähenemine, mille tulemusena maa hind tõuseb. Seetõttu ei saa kesklinna piirkonda väga palju elamispinda juurde tekkida.

Põhja-Tallinna korterite peamiseks plussideks on asukoht kesklinna lähedal, vaiksem ja rohelisem asukoht ning piirkonna miljööväärtuslikkus. Piirkonna negatiivseks teguriks on eelkõige hoonestuse ebatühtlus: lähiümbruses paiknevad renoveeritud ja renoveerimata elamud ning tööstuspiirkond. Kinnisvaraarendajad on olnud Kopli suhtes aastaid äraootaval seisukohal ning uusarendusi on sealses piirkonnas vähe. Praeguseks on olukord hakanud muutuma ning uue välimuse on saanud paljud majad. Eelkõige ongi arendustegevus piirdunud vanade unikaalsete hoonete rekonstrueerimisega ja renoveerimisega. Koplis leidub huvitavat ja eripärast kinnisvara, mille hinnatase jääb veel alla kesklinna korterihindadele.

Nõmme eelistatuid piirkondi on Glehni lossi ja suusahüppetorni ümbrus, mis on Nõmme üks rohelisemaid piirkondi. Samuti jääb kõnealune piirkond Nõmme keskuse ehk teeninduspunktide ja ühistranspordi peatuste lähedusse ning piirkonnal on hea ühendus kesklinnaga. Nõmme vähemhinnatud piirkonnad on Männiku ja Pääsküla prügimäe lähedane piirkond. Vähem on hinnatud ka Vabaduse puistee äärne piirkond. Sealne müra ning õhusaaste viivad hinnad Nõmme keskmisest tasemest 10-15% allapoole.

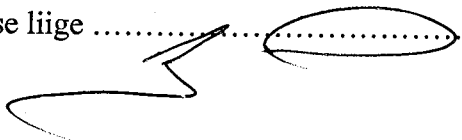
Pirita linnaosas on uusehitistes paiknevate korterite selge ülepakkumine. Müügihinnad uutes korterelamutes algavad keskmiselt 28 000 kr/m² ja ulatuvad kuni 32 000 kr/m². Pirita linnaosas on korterite hinna olulisemateks mõjutajateks kaugus Tallinna kesklinnast ja merest.

Tallinna lähivaldadesse kolivad peamiselt Tallinnast pärit pereinimesed, kes soovivad oma järeltulijatele tagada rahuliku elukeskonna. Eelistatud on piirkonnad, kus on terviklik keskkond ning hea transpordihendus Tallinna linnaga. Üks atraktiivsemad valdasid Harjumaal on Rae vald, kus kõige kiiremini on arenenud Peetri küla, millele järgnevad Jüri ja Vaida. Püsivalt hinnas olev Viimsi vald meelitab üha enam uusi elanikke uute elamurajoonidega, peamiselt jõukamaid peresid. Kuigi Viimsi asub Tallinnast märksa kaugemal kui Rae vald, on sealsed kinnisvarahinnad kallimad, seda just piirkonna eksklusiivsuse ja mere läheduse tõttu. Nimetatud valdade järel on üks eelistatuid Harku vald, kus kaunis loodus ja arenev keskkond on muutnud valla soovitud elu- ja puhkepaigaks. Viimsi valla ja Harku valla tõsisemaks probleemiks on üha suurenev liikluskorrumus maanteedel, mis põhjustab tiptundidel väga suuri ummikuid. Nõutud piirkonnad on veel Saku vald, mis on loonud oma elanikele peresõbraliku elukeskonna ning Saue vald, kus põhilisemateks arenduspiirkondadeks on Laagri alevik ja Saue linn. Elanikkonna meelispaigaks on saanud ka Keila vald. Keila linna ja selle lähipiirkonda on kerkinud palju uusi kortermaju. Seoses töökohtade jätkuva suurenemisega ja elukeskonna paranemisega on ka Paldiski linn ja selle lähiümbrus konkurentsivõimeline.

Maad ja majad

Viimase kümne aasta jooksul on Tallinna linnaruum muutunud atraktiivsemaks tänu nii paljude uusehitiste rajamisele, muuhulgas Tallinna *city* väljaarendamisele kui vanade majade korrastamisele, renoveerimisele. Märkimisväärselt on linna ilmet

juhatuse liige



positiivses suunas muutnud ja elanike liikumist ning ligipääsu parandanud ka infrastruktuuride korrastamine ja juurde ehitamine. Müügiperioodid on oluliselt pikenenud. Pakkumist on niivõrd palju, et ostjad ei tunne vajadust ostuotsuse tegemisega kiirustada. Eramute keskmine müügiperiood oli 2007.a. lõpus pool aastat kuni üks aasta ning kruntide müügiperiood keskmiselt aasta. Müügiperioodi pikkust mõjutab otseselt ka müügihind, kuid vähem väärtustatud asukohas krundi müümine – isegi soodsa hinnaga – on tänasel turul üsna keeruline. Suhteliselt kiiresti leiavad uue omaniku hinnatud asukohas paiknevad ning kvaliteetselt ehitatud kõrgema hinnaklassi eramud, millel puuduvad otsesed turuväärtust alandavad tegurid. Tallinna hinnatud elamispiirkondades (Kakumäe, Pirita, Nõmme, Kristiine) algavad kruntide müügihinnad 2 miljonist ja eramute hinnad 5 miljonist. Uute rida- ja paarismajade müügihinnad algavad 3 miljonist kroonist. Nõmme populaarsemates piirkondades on pakkumine suhteliselt madal, eriti hoonestamata kinnistute osas. Piirkonna prestiižikas staatus hoiab nõudlust aga pidevalt kõrgel tasemel. Hoonestatud kinnistute pakkumised on väga erineval tasemel - pakutakse eramuid alates amortiseerunud ja elamiskõlbmatutest väikestest n-ö aiamajadest kuni täielikult renoveeritud villadeni välja. Pirita ja Nõmme piirkonnad on Tallinna kinnisvaraturul eraldi käsitletavat, kuna piirkonnad on väga populaarsed ning vabade ehitamiskõlblike kinnistute arv piiratud. Nendes äärelinna eliitpiirkondades on hinnatase võrreldav kesklinna äärealadega. Kuna Pirita on eelkõige tuntud kui eramute ja paarismajade rajoon, on seal ka nõudlus kinnisvaraobjektide järele olnud püsiv. Tugevat nõudlust põhjustab eelkõige ostjate soov kolida juba valmis ja väljakujunenud elukeskkonda, mida Pirita oma eelistega pakub. Haabersti linnaosa on atraktiivne oma heade looduslike eelduste ja kesklinna läheduse poolest, samuti märkimisväärsete tööstusobjektide puudumise tõttu. Valdavaks elamutüübiks on ühepereelamu, uutes arendusprojektides on märkimisväärne osa ka paaris-, rida- ja korterelamutel, mis tuleneb eelkõige maa kõrgest väärtustasemest piirkonnas. Kruntide pakkumised on põhiliselt koondunud uutesse elamurajoonidesse, kus on lisaks elamukruntidele pakkumises ka erinevaid elamuid (rida- ja paariselamuid).

Tallinna lähiümbrus

Linnalähedastes elamurajoonides on toimunud kruntide ja elamispindade osas märgatav hinnalangus. See on eelkõige puudutanud neid arendusprojekte, mis on asukoha poolest madalamalt hinnatud (näiteks põllupealsetel ning halva juurdepääsuga maatükkidel) ning kus arendaja pole suutnud paralleelselt elamuehitusele välja ehitada kommunikatsioonitrasse ja juurdepääsuteid. Samuti on hinnalangus mõjutatud linnapiiri kaugusest ja infrastruktuuri seisukorrast. Suurima languse on läbi teinud Tallinnast rohkem kui kümne kilomeetri kaugusel paiknevad kinnistud, kuid omanikud hoiavad siiani hindu sellistes kõrgustes, et kruntidele ei leidu ostjaid. Eelistatakse lõpuleviidud krundiarendusi ja väljakujunenud elukeskkonda. Ainult soodne hind ei määra enam ostuotsust. Seoses ehitustööde ja -materjalide kallinemisega on inimesed hakanud jälle eelistama elamispindu koos lõppsiseviimistlusega. Nõudlus on Tallinnast ca 20-35 km raadiuses asuvatele elamukruntidele hinnaga ca 400-700 kr/m² ning suurusega 1500-2500 m². Piirkondades, kus kruntide hinnad on kõrged, on populaarseks muutunud ka

juhatuse liige

väiksemad krundid 700-1000 m². Põhilisemateks linnalähedasteks eramupiirkondadeks on kujunenud Rae vald, Viimsi vald ja Harku vald, kaugematest ka Saue ja Jõelähtme vallad. Rae valla keskuseks ja valla olulisemaks kohalikuks tõmbekeskuseks on Jüri alevik. Paljudes eluvaldkondades on valla tõmbekeskuseks (nt. töö, teeninduskaubandus, vaba aeg) naabruses asuv Tallinn. Harku valla asustus on koondunud liiklussõlmede äärde, mis asuvad lähedal Tallinna ja Keila linnadele ning ranna- ja suvituspiirkondadesse. Jõelähtme valla üheks oluliseks tugevuseks on nõukogudeaegse perioodi järgsele külastatavuse taandarengule vaatamata piirkonna säilinud imago puhke- ja suvituskohana. Hinnataset mõjutavad tehnovõrkude olemasolu, samuti haljastus ja juurdepääsuteede olemasolu ning olukord. Suur osa elanikkonnast on piirkonna põlisasukad. Viimsi valla valdavaks elamutüübiks on ühepereelamu, uutes arendusprojektides on märkimisväärne osa ka paaris-, rida- ja korterelamutel, mis tuleneb eelkõige maa kõrgest väärtustasemest piirkonnas. Arendustegevus on Viimsis ulatuslike hoonestamata alade tõttu teiste piirkondadega võrreldes märksa aktiivsem, konkureerida suudavad vaid Pirita linnaosa ja Kakumäe piirkond Haabersti linnaosas. Viimastel aastatel on ka piirkonna infrastruktuur kiirelt arenenud. Läänekaldast madalamalt on hinnatud poolsaare idakalda külates (Kelvingi, Tammneeme, Leppneeme) paiknev kinnisvara, samuti on madalamalt hinnatud endistele põllumaadele rajatud uuselamurajoonid. Omaette piirkonna moodustab Maardu linna külje all olev Muuga, mille eripäraks võrreldes muude uuseramupiirkondadega on valdavalt endiste suvilate asemele rajatud eramute ja renoveeritud suvilate kooslus, samuti suvilapiirkonnale omased keskmisest väiksemad krundid.

Äripinnad

Kaubanduspindade turul on juba aastaid nõudlus ületanud pakkumist, uued lisanduvad pinnad on vaid pisike osa kogupakkumisest, suurema osa moodustavad kaubanduskeskused. Vakantseid pindu kaubanduskeskustes vabal turul pakkumises ei ole. Lisaks senistele kaubanduskeskustele on lisandunud südalinna Foorumi äritänav ja Rotermanni äritänav. Kuid endiselt on nõudlus ületamas pakkumist ja pinda jagub vaid kvaliteetsematele ja atraktiivsematele kaubamärkidele. Omaette hinnatud kauplemispiirkond on Tallinna Vanalinn, mis aga on eelkõige turistidele suunatud. Äärelinna on lisandumas kaubanduspindu nii Rocca Al Mare kaubanduskeskuse laienduse kui ka Lasnamäe Mustakivi äripiirkonna kaubandus- ja teeninduspindade näol. Kaubanduspindade turul valitsevad jätkuvalt üürileandjad - üürilepingud on pikaajalised ja siduvad. Kuna üürilepingud on seotud nii inflatsiooni kui ka teenitava käibega, siis on üürihinna tõus paratamatu. Sellest tulenevalt on üürihinnad 2007.a. aasta algusest tõusnud ca 5%. Üürimäär sõltub ka kaupluse kasutatavast pinnast. Suurematel kauplustel, kes on põhiüürniku staatuses, on soodsamad lepingutingimused. Büroopindade pakkumine on suurenenud nii äärelinnas kui ka kesklinnas. Äärelinna on 2007.aasta lõpus ja 2008. aastal lisandumas praeguse pakkumise kohaselt üle 80 000 m² uut büroopinda. Olulist rolli büroofoonete kolimiselt äärelinna mängib ka hea asukohaga kruntide defitsiit ning tasuta parkimise võimalus. Kontoripinnad, kus on head parkimisvõimalused ja teised lisaväärtused, leiavad üldjuhul tunduvalt kiiremini uued üürnikud. Vähene büroopindade pakkumine

juhatuse liige

seni oli tingitud ka sellest, et paljud laienevad ettevõtted otsivad lisaruumi just samast hoonest, kus nad ise asuvad. Tänu sellele on paljud vabaks jäänud kontoripinnad enne avaliku pakkumiseni jõudmist juba üürniku leidnud. Tallinna büroopindade üürihinnad on pidevalt ja sujuvalt tõusnud. Olulisemateks üürihinna tõstjateks on endiselt majanduskasv, mis on küll aeglustunud ja tänu sellele peaksid ka üürihindade tõus natukene rahunema. Samuti mängib rolli ehitushinnaindeksi üldine tõus. Lao- ja tootmispindade ehitus liigub üha enam äärelinnadesse või linnast välja. Enimnõutud piirkonnad on suurte magistraalide kõrval olevad krundid nagu näiteks Tartu mnt, Pärnu mnt. ja Peterburi mnt. Samuti on populaarsed kohad ka Suur-Sõjamäe piirkond, Mustamäel Laki tänava piirkond ja ka Tallinna ringtee lähiümbrus. 2007. aastal on Harjumaal ehitusloa saanud 38 tööstushoonet ja 49 laohoonet. Paariaastases perspektiivis on oodata tootmis- ja laopindade turu ja arendustegevuse stabiilset arengut. Eeldatavasti toimub endiselt valdav enamus uusarendusest omakasutuse tarbeks. Uued pinnad rajatakse eelkõige tehnoparkidesse, kus on olemas terviklik infrastruktuur. Samas otsitakse tehnoparkidesse ettevõtteid, kes „täiustaksid“ teineteist ehk siis looksid ühtse terviku. Laokomplekside puhul tähtsustuvad endiselt enam logistilised täiskontseptsioonid, kus omanik pakub lisaks üüripinnale ka muid logistikaga seonduvaid lahendusi. Kaubandus- ja büroopindade üürihindu mõjutavad ehitushindade kasv, sama kehtib ka lao- ja tootmispindade osas. Hinnad on stabiilselt kogu aeg tõusnud, kuid tempo on rahunenud, üheks põhjusena võib jällegi välja tuua majanduskasvu aeglustumise. Uute lao- ja tootmispindade üürihinnad püsivad 100 kr/m² läheduses. Samas on huvi ka kehvemas seisukorras pindade järele, kus ruutmeetrihind on u 40-45 kr, olenevalt piirkonnast.

AS Rime Kinnisvara hinnangul on ka 2008. aastal kinnisvaraturul hinnad jätkuvalt vaikselt languses, vähenevad tehingumahud ning pikeneb eluaseme müügiperiood. Samuti jääb laenuvõimelisi kliente järjest vähemaks ning suurenevad intressid. Kindlasti ei ole oma madalaimat hinda saavutanud halva ehituskvaliteedi, olematu infrastruktuuri ja poolikute kommunikatsioonidega põllupealsed arenduspiirkonnad. Keskkonna, ehituskvaliteedi ja asukoha poolest kvaliteetsemate elukohtade puhul hinnad stabiliseeruvad, kuid madalama kvaliteediga kinnisvara hinnad langevad veelgi.

Äritegevus

2007. aasta konsolideeritud kasum vähenes eelmise aastaga võrreldes ligikaudu 54,5%, mis oli suures osas tingitud varade ümberhindamisest tekkivate kasumite vähenemisest võrreldes eelnevate aastatega. Kui 2006. aastal oli Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest üle 118 489 294 krooni, siis 2007. aasta vastav näitaja oli 52 366 805 krooni. Aruandeperioodil jätkus kahe eelmisel aastal alguse saanud arendusobjekti müük, mille tulemusena moodustas tulu kinnisvara müügist 72,9% kogu müügituludest. Mitme objektiga jätkusid müügiks ettevalmistavad tegevused, samuti soetati juurde mõned arendusobjektid. Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest moodustas 98% ärituludest. 2007. aastal jätkus kasutusrendi korras üürile antavate kinnisvarainvesteeringute kaetus

juhatuse liige

üürilepingutega, mis kajastus ka üüritulude kasvus üle 1,4 korra võrreldes 2006.aastaga. Üüritulud moodustasid kogu 2007.aasta müügitulust ligi 18%. Aruandeperioodil suurenes Kaubad müügiks ligikaudu 3,8 korda ning Kinnisvarainvesteeringu halduskulud üle 9,9 korra.

Suurima müügitulu ning kasumi teenis 2007.aastal Joshua, 2006.aastaga võrreldes kasvas müügitulu üle 2,1 korra ning puhaskasum ligikaudu 2,8 korda. Tegeledes põhiliselt kinnisvara arendusega, moodustas OÜ Joshua tulu kinnisvara müügist kontserni müügitulust ligi 51%. Põhiliselt konsultatsiooniettevõttena tegutsev As Rime Kinnisvara Vahendus avas harukontorid Ida- ja Lõuna-Eestis, milleks soetati kaks põhivarana kajastatud kinnistut. Tulu kinnisvara vahendamisest vähenes 42%, hindamisteenuse maht jäi võrreldavaks 2006.aastaga.

Kontserni 2007.aasta summaarne rahavoog majandustegevusest oli -1 906 503 krooni, sellest äritegevuse rahavoog 46 496 013 krooni, mida mõjutasid enim ärikasum 74 640 186 krooni, kasum kinnisvarainvesteeringute überhindlusest -51 116 385 krooni, varude muutus 31 926 249 krooni, äritegevusega seotud kohustuste muutus -5 643 972 krooni ning makstud intressid -7 600 467 krooni. Kontserni rahavoog investeerimistegevusest oli -22 407 273 krooni, sellest -17 955 086 krooni oli kinnisvarainvesteeringute soetus. Ettevõtte rahavoog finantseerimistegevusest oli -25 995 243 krooni.

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetodika.

	2007	2006
Puhaskasumimarginaal	69%	294%
Ärikasumimarginaal	78%	298%
Omakapitali tootlus	16%	29%
Aktivate tootlus	12%	21%
Omakapitali määr	79%	73,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,99	1,1

Puhaskasumimarginaal: puhaskasum/müügitulu

Ärikasumimarginaal: ärikasum/müügitulu

Omakapitali tootlus: puhaskasum/perioodi keskmine omakapital

Aktivate tootlus: puhaskasum/perioodi keskmised koguaktivad

Omakapitali määr: omakapital/koguaktivad

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevarad/lühiajalised kohustused

Äritegevuse riskid

Tururisk

Kinnisvaraalaane tegevus jaguneb laias laastus kolmeks: arendus, haldus ja konsultatsioon (hindamine, vahendus). Investeeringuobjektidel sõlmivad üürilepingud on reeglina pikaajalised, mis tagavad ettevõttele ka pikaajalise tulu.

juhatuse liige

Sellest tingituna võivad aga nii positiivset kui negatiivset mõju avaldada muutused pakutavate üüripindade hindades, mis on hetkel välistatud sidudes üürihinna tarbijahinnaindeksiga. Oluliselt keerulisem on prognoosida nõudluse muutust elamuarenduses, mis mõjutab nii arendustegevust kui ka konsultatsiooniteenuse osutamist. Kuna arendustegevus võib kujuneda üsnagi pikaajaliseks, on äärmiselt keeruline vastata arenduse algfaasis küsimustele "Milliseks kujuneb kinnisvaraturg objekti müügiperioodiks?", "Mida teevad intressid?", "Milliseks kujunevad ehitusteenuse hinnad?". Võimalike probleemide tuvastamiseks ning riskide juhtimiseks järgime hoolega muutusi müügistatistikas. Ühe võimalusena on kasutatud nn. eelmüüki, kus esimesel võimalusel sõlmitakse ostjaga eelleping ning võetakse lepingu täitmise tagamiseks tagatisraha. Samas jätab müügiga liiga vara alustamine võimaluse, et varakult kokkulepitud hinnad jäävad alla müügihetkel kehtivatele turuhindadele ehk objektilt ei ole võimalik teenida maksimaalset tulu. Seetõttu otsustatakse müügi alustamise hetk iga objekti puhul eraldi arendustegevuse käigus. Euroopa Liiduga liitumine on kaasa toonud ehitustööliste massilise liikumise EL riikidesse, mistõttu on tekkinud oskustööliste defitsiit ning tööjõud on kallinenud. Samuti on kallinenud oluliselt ehitusmaterjalide hinnad ning pikenenud tarnetähtajad. Nimetatud riskidega tuleb arvestada eelkõige pikaajaliste arendusobjektide äriplaani koostamisel.

Tegevusrisk

Arendusprotsessis ettetulevate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega lisaks tavakindlustusele ka ehitusaega hõlmava koguriskikindlustuse. Lisaks nõutakse ehituse peatöövõtjalt ehituslepingu summa ulatuses objektile koguriskikindlustust. Arendustegevuses on ettevõtte seni püüdnud koostööpartneritena kasutada kas varasemast koostööst positiivselt silma paistnud lepingupartnereid või usaldusväärse soovitusel saanud arhitekte-projekteerijaid-ehitajaid, et välistada võimalikku tööde poolelijäämist ja uut töö tegijat. Esmatähtsaks on aga sõlmitav leping, mis peab saama kontserni juristi poolse kinnituse. Samuti ei ole vähetähtis tasumine vastavalt tööde valmimisele ja vastuvõtmisele. Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks sõlmib ettevõtte ehitustööde lõppedes ehitajaga kokkuleppe, mille kohaselt antakse garantii üle ehitajale. Samuti pannakse see kirja objekti ostu-müügilepingusse, mille tulemusena pöördub ostja garantiijuhtu ilmnemisel otse ehitaja poole. Lisaks sellele sõlmiti esimest aastat ka ärikatkestuse kindlustuslepingud, millega on teenindusprotsessi katkemisel tagatud arvestuslik brutokasum üüriobjektidel.

Krediidirisk

Krediidirisk on ettevõtluse paratamatu osa. Krediidiriskide haldamisel jälgitakse tähelepanelikult partnerite maksekäitumist, analüüsitakse nende finantsseisu ning vajadusel kaasatakse garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Reeglina tehakse kirjeldatud riskianalüüs ära enne lepingu sõlmimist (näiteks pikaajalised üürilepingud), kuid vajalik on ka pidev töö nõuete laekumisega. Ettevõtte vabu rahalisi vahendeid hoitakse pankade lühiajalistes deposiitides.

Intressirisk

31.12.07 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 109 885 023 krooni, sellest lühiajalisi laenu- ja kapitalirendikohustusi 17 337 199 krooni, pikaajaliste laenude lühiajalisi tagasimakseid 4 646 188 krooni ning 87 901 636 krooni pikaajalisi laene.

juhatuse liige

Kuna ettevõtte kavatseb 12-24-kuulises perspektiivis võõrandada vähemalt lühiajaliste laenudega finantseeritud varadest ning pikaajaliste laenulepingute sõlmimisel hoolikalt analüüsitud laenu tagasimaksmise võimalusi, siis ei ole nende kohustuste intressiriskide maandamist peetud otstarbekaks.

Ettevõtte ja inimesed

Kaasaegse ettevõtte edukuse võtmeks on pädev, motiveeritud ning koostööle orienteeritud meeskond. Dreamlandi kontserni ettevõtted hindavad kõrgelt professionaalsust ning investeerivad inimestesse.

2007.aastal andsid oma panuse kontserni igapäevatöösse 51 inimest, neist 23 töölepinguga, ülejäänud koostöölepinguga. Täistööajaga töötajatele makstud brutotöötasu koos sotsiaalmaksuga oli 4 435 262 krooni.

OÜ Dreamland juhatuse liikmel on 1-liikmeline, kellele 2007.aasta jooskul emaettevõttest tasu ei makstud. Teistest kontserniettevõtetest makstud brutotöötasu koos maksudega oli juhatuse liikmele 70 980 krooni.

Väljavaated 2008. aastaks

Kinnisvarasektori käekäiku mõjutab kõige enam riigi majanduse areng, investeerimiskliima ja raha pakkumine. Usume, et vaatamata intresside kallinemisele ning Eesti majanduskasvu pidurdumisele suudavad pikaajalise kogemusega kinnisvarafirmad kohaneda uute turutingimustega ning jätkata oma tegevust.

Meie prognoosi kohaselt jätkub Tallinna äärelinna ja kesklinna korterite hinnalangus, kuid vanalinna korterite ning Tallinnas asuvate maade ja majade hinnad jäävad samale tasemele. Naabervaldadesse jäävate arenduste hinnad jäävad sõltuvusse piirkonnast ning infrastruktuuri ja kommunikatsioonide olemasolust. Kindlasti võivad väheneda tehingumahud ning pikeneda müügiperioodid. Lõplikult pole selge, milliseks kujunevad 2008.aastal laenuintressid ning kui suur on võimalike laenuklientide ja kodu soetajate hulk. Tuginedes sellisele prognoosile oleme valmis turu paariaastaseks languseks ning jätkame oma arendustegevusega selles graafikus. Kuna üüripindade nõudlus on jätkuvalt suur, prognoosime üüriobjektide täituvust vähemalt samas mahus või väikesest kasvu. Samuti prognoosime stabiilset tulu vahendustegevusest, millele peaks kaasa aitama avatud harukontorid. Hindamisteenus osakaal tõenäoliselt 2008.aastal väheneb.

Kinnisvaraturg, kus viimastel aastatel on toimunud kiire kasv, peaks järgmisel aastal püsima väikeses languses ning hindade korrigeerimise faasis. Usume, et suudame kujundada 2008.aastast stabiilse aasta meie koostööpartneritele, klientidele, ettevõtte töötajatele ja aktsionäridele.

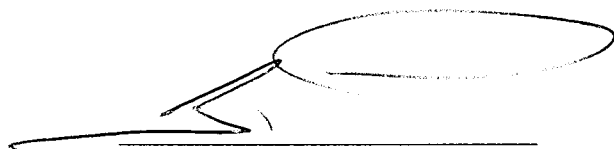
juhatuse liige

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne
Juhatus kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 12 kuni 40 toodud OÜ Dreamland 2007.a.
konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid;
3. kontsern ja OÜ Dreamland on jätkuvalt tegutsev.


juhatuse liige
Aivar Aigro

25.05.2008
(allkirjastamise kuupäev)

juhatuse liige.....

.....Allkirjastatud identifitseerimiseks/12
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 30.05.2008
Allkiri/signature [Signature]
A.Kangust & Partnerid OÜ

Konsolideeritud bilanss
 (kroonides)

	31.12.07.a.	31.12.06.a.	Lisa nr.
AKTIVA (varad)			
Käibevara			
Raha	3 394 852	5 301 354	2
Nõuded ja ettemaksed	3 241 795	3 913 268	3,4
Varud	21 242 485	50 884 670	5
Käibevara kokku	27 879 132	60 099 292	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4 048 377	4 259 547	6,7
Kinnisvarainvesteeringud	516 319 758	447 538 136	8
Materiaalne põhivara	5 975 763	1 161 016	9
Põhivara kokku	526 343 898	452 958 699	
AKTIVA (varad) KOKKU	554 223 030	513 057 991	
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	22 173 387	50 109 092	10
Võlad ja ettemaksed	5 855 108	6 974 137	4,11
Lühiajalised kohustused kokku	28 028 495	57 083 229	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	87 901 636	80 206 296	10
Pikaajalised kohustused kokku	87 901 636	80 206 296	
KOHUSTUSED KOKKU	115 930 131	137 289 525	
OMAKAPITAL			
Vähemusosalus	180 875 105	153 504 460	
Osakapital	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	220 537 013	141 556 871	
Aruandeaasta kasum	36 836 781	80 663 135	
OMAKAPITAL KOKKU	438 292 899	375 768 466	
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	554 223 030	513 057 991	

juhatuse liige

13

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 30.05.2008

Allkiri/signature H.R.

A.Kangust & Partnerid OÜ

Konsolideeritud kasumiaruanne

(kroonides)

SKEEM 1

	2007.a.	2006.a.	Lisa nr.
Müügitulu	95 801 631	46 244 705	12
Muud äritulud	54 458 399	119 471 250	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-48 538 337	-16 739 167	14
Muud tegevuskulud	-19 521 429	-7 192 508	15
Tööjõukulud			
palgakulu	-3 327 163	-2 474 331	
sotsiaalmaksud	-1 108 099	-823 951	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-620 071	-580 901	8,9
Muud ärikulud	-2 504 745	-109 310	
Äri kasum (-kahjum)	74 640 186	137 795 787	
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud- ja kulud sidusettevõtete	-211 170	4 243 546	
aktsiatelt ja osadelt			
Intressikulud	-6 759 844	-5 765 931	
Muud finantstulud ja -kulud	147 957	101 458	
Kokku finantstulud ja -kulud	-6 823 057	-1 420 927	
Kasum (kahjum) majandustegevusest	67 817 129	136 374 860	
Tulumaks	-1 645 408	-209 091	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	66 171 721	136 165 769	
sh. Emaettevõtja osanike osa kasumist	36 836 781	80 663 135	
Vähemusosaluse osa kasumist	29 334 940	55 502 634	

juhatuse liige

14

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 30.05.2008

Allkiri/signature K.R.

A.Kangust & Partnerid OÜ

Konsolideeritud rahavoogude aruanne (kaudne meetod)
(kroonides)

Rahavood äritegevusest	2007.a.	2006.a.	lisa nr.
Ärikasum	74 640 186	137 795 799	
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	620 071	580 901	8,9
Kasum (-kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	71 805	-58 872	9
Kasum (-kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	-51 116 385	-118 489 294	8
Äritegevusega seotud nõuete muutus	4 555 526	-1 689 120	
Varude muutus	31 926 249	-14 418 521	5
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-5 643 972	-4 716 399	
Makstud intressid	-7 600 467	-5 571 199	
Makstud ettevõtte tulumaks	-957 000	-209 092	
Kokku rahavood äritegevusest	46 496 013	-6 775 797	
Rahavood investeerimistegevusest			
Sidus- ja tütarettevõtete soetus (miinus soetatud r	0	763 536	7
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-17 955 086	-46 440 285	8
Ettemaksed kinnisvarainvesteeringu eest	0	-1 389 600	8
Masinate ja seadmete soetus	0	-122 615	9
Materiaalse põhivara soetus	-5 269 359	-617 387	9
Masinate ja seadmete müük	7 080	171 271	9
Antud laenud	-2 040 000	-1 089 300	
Antud laenude tagasimaksed	2 463 480	2 133 860	
Saadud intressid	386 612	105 559	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-22 407 273	-46 484 961	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	34 218 914	81 309 141	10
Saadud laenude tagasimaksed	-54 380 437	-31 738 485	10
Makstud dividendid	-5 833 720	-700 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-25 995 243	48 870 656	
Rahavood kokku	-1 906 503	-4 390 102	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 301 354	9 691 456	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 906 503	-4 390 102	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 394 851	5 301 354	

juhatuse liige

15

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 30.05.2008

Allkiri/signature H.P.

A. Kangust & Partnerid OÜ

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

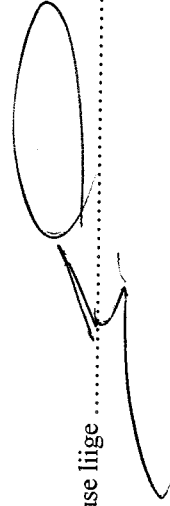
	osakapital	kohustuslik reservkapital	eelmiste perioodide aruandeperioodi jaotamata kasum	kasum	KOKKU	vähemusosalus	KOKKU
31.12.2005	40 000	4 000	102 609 729	5 961 119	108 614 848	72 567 302	181 182 150
Eelmiste perioodide kasumi jaotami	0	0	5 961 119	-5 961 119	0	0	0
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	0	31 086 640	0	31 086 640	25 434 524	56 521 164
Otse omakapitalis kajastatud tulud	0	0	2 599 383	0	2 599 383	0	2 599 383
Makstud dividendid	0	0	-700 000	0	-700 000	0	-700 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	80 663 135	80 663 135	55 502 634	136 165 769
31.12.2006	40 000	4 000	141 556 871	80 663 135	222 264 006	153 504 460	375 768 466
Eelmiste perioodide kasumi jaotami	0	0	80 663 135	-80 663 135	0	0	0
Otse omakapitalis kajastatud tulud*	0	0	1 672 113	0	1 672 113	514 319	2 186 432
Makstud dividendid	0	0	-3 355 106	0	-3 355 106	-2 478 614	-5 833 720
Aruandeaasta kasum	0	0	0	36 836 781	36 836 781	29 334 940	66 171 721
31.12.2007	40 000	4 000	220 537 013	36 836 781	257 417 794	180 875 105	438 292 899

* Eelmistel perioodidel grupisisestest tehingust tingitud korrigeeriv kanne.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2007 moodustas 257 373 794 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikule võimalik dividendidena välja maksta 203 325 297 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 54 048 497 krooni.

Osiakapital 40 000 krooni jaguneb üheks osaks nominaalväärtusega 40 000 krooni.

juhatuse liige



Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Dreamland 2007. 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 aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ Dreamland on koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

A. Konsolideeritud aruannete koostamine**Konsolideerimise põhimõtted**

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

2007. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Dreamland (emaettevõtte), OÜ Rime (tütarettevõtja) ning tema tütarettevõtete AS Rime Kinnisvara, AS Rime Kinnisvara Vahendus, OÜ Rime Kinnisvara Projektijuhtimine, OÜ Joshua, OÜ Delgado, OÜ Beltoise, OÜ Henwood Trade, OÜ Titaan Invest, Uus Päike OÜ, OÜ Langford ja OÜ Skype Invest, OÜ Newstar (tütarettevõtte) ning OÜ Merriam (tütarettevõtte) finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 7).

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Tütarettevõtted

Tütarettevõteteks 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.

juhatuse liige

17

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 30.05.2008
Allkiri/signature
A. Kangust & Partnerid OÜ

Kui emettevõtte omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütarettevõtte konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Sidusettevõtted

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

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

B. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

juhatuse liige

18

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 30.05.2008

Allkiri/signature [signature]

A. Kengust & Partnerid OÜ

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

D. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

E. Varud

Varudena on kajastatud müügiks ostetud kinnis- ja vallasvara, mis võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest väljaminekutest. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Bilansis on varud hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal / tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) / kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse

juhatuse liige

19

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 30.09.2008

Allkiri/signature M.R.

A.Kangust & Partnerid OÜ

kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. 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 sarnaselt 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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. 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.

juhatuse liige

20

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 30.05.2008

Allkiri/signature H.R.

A.Kangust & Partnerid OÜ

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest 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 | 5% |
| • Mootorsõidukid | 25% |
| • Muud masinad ja seadmed | 25% |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 25%-40% |

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

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 "müügiototel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, 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 otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

H. Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

juhatuse liige

21

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

I. 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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

J. 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 (kuni 31.detsember 2007 kestis maksumäär 28/78, ning kuni 31.12.05 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes

juhatuse liige

22

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 30.05.2008

Allkiri/signature H.P.

A. Kangust & Partnerid OÜ

tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

K. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

L. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

M. 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 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

juhatuse liige

23

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only
Kinnipäev/date 30.05.2008
Allkiri/signature H.L.
A.Kangust & Partnerid OÜ

Lisa 2. Raha
(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	287 475	381 485
Pangakontod	3 107 377	4 919 869
Kokku	3 394 852	5 301 354

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed
(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	1 627 830	1 554 314
<i>sh. ostjatelt laekumata arved</i>	2 396 025	1 636 186
<i>ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	- 768 195	- 81 872
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	1 151 967	1 328 953
Muud lühiajalised nõuded	61 486	506 047
<i>sh. muud nõuded</i>	61 486	503 759
<i>intressid</i>	0	2 288
Ettemaksed teenuste eest	400 512	523 954
Kokku	3 241 795	3 913 268

Lisa 4. Maksud
(kroonides)

	31.12.2007		31.12.2006	
Maksu liik	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Käibemaks	1 141 341	99 079	1 317 652	201 499
Üksikisiku tulumaks	0	57 036	0	38 355
Sotsiaalmaks	0	105 763	0	76 144
Töötuskindlustusmakse	0	2 842	0	1 884
Kogumispension	0	4 802	0	3 143
Maamaks	6 089	8 902	6 764	0
Ettevõtte tulumaks	4 537	6 419	4 537	10 200
Reklaamimaks	0	3 240	0	0
Kokku	1 151 967	288 083	1 328 953	331 225

juhatuse liige

Lisa 5. Varud

(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Müügiks ostetud kinnis- ja vallasvara	21 210 208	50 733 456
Ettemaksed müügiks ostetud kinnis- ja vallasvara eest	32 277	151 214
Kokku:	21 242 485	50 884 670

Informatsioon laenude tagatiseks panditud varude kohta on esitatud Lisas 18.

Lisa 6. Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Sidusettevõtte osad	4 048 377	4 259 547
	4 048 377	4 259 547

Lisa 7. Tütar- ja sidusettevõtted

(kroonides)

OÜ Dreamland omas 2007.aastal osalust järgmistes tütarettevõtetes:

Tütarettevõtte	Asukoha- maa	Tegevusala	Osalus		Bilansiline väärtus emaettevõtte bilansis
			31.12.2007	31.12.2006	
OÜ Merriam	Eesti	Kinnisvara arendus	100%	100%	50 500
OÜ Newstar	Eesti	Kinnisvara arendus	100%	100%	2 638 082
OÜ Rime	Eesti	Investeeringimisalane tegevus	55%	55%	22 000

juhatuse liige

OÜ Dreamland

2007.a. majandusaasta konsolideeritud aruanne

OÜ Dreamland omas 2007.aastal tütarettevõtete kaudu järgmisi sidus- ja tütarettevõtteid:

Sidus- ja tütarettevõtte	Asukoha- maa	Tegevusala	Osalus		Omanik
			31.12.2007	31.12.2006	
AS Rime Kinnisvara	Eesti	Kinnisvara arendus, haldus	55%	55%	OÜ Rime
AS Rime Kinnisvara Vahendus	Eesti	Kinnisvara vahendus, hindamine	49,5%	49,5%	OÜ Rime
OÜ Beltoise	Eesti	Kinnisvara arendus, haldus	55%	55%	OÜ Rime
OÜ Delgado	Eesti	Kinnisvara arendus	55%	55%	OÜ Rime
OÜ Henwood Trade	Eesti	Kinnisvara arendus	55%	55%	OÜ Rime
OÜ Joshua	Eesti	Kinnisvara arendus, haldus	55%	55%	OÜ Rime
OÜ Rime Kinnisvara Projektijuhtimine	Eesti	Kinnisvara arendus	55%	55%	OÜ Rime
OÜ Titaan Invest	Eesti	Kinnisvara arendus, haldus	55%	55%	OÜ Rime
Uus Päike OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	55%	0%	OÜ Rime
OÜ Langford	Eesti	Kinnisvara arendus	55%	55%	AS Rime Kinnisvara
OÜ Skype Invest	Eesti	Kinnisvara arendus, haldus	55%	55%	OÜ Rime Kinnisvara Projektijuhtimine
OÜ Roheline Arendus	Eesti	Kinnisvara arendus	19,8%	19,8%	AS Rime Kinnisvara Vahendus

juhatuse liige

Alkidegaand identifitseerimiseks/
 Initialed for identification purposes only
 Kinnipäev/date 30.05.2008
 Alkiri/signature H.R.
 A.Kangust & Partnerid OÜ

**Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud
(kroonides)**

	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2005	202 562 817
Soetamised	67 136 388
Parendused	6 651 653
Kasumid/kahjumid ümberhindlustest	118 489 294
Ümberklassifitseerimised	54 348 578
Soetusmaksumus 31.12.2006	449 188 730
Soetamised	14 739 012
Parendused	255 420
Kasumid/kahjumid ümberhindlustest	51 116 385
Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	2 848 429
Soetusmaksumus 31.12.2007	518 147 976
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-1 474 182
Arvestatud kulumid	-176 412
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-1 650 594
Arvestatud kulumid	-177 624
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-1 828 218
Jääkmaksumus 31.12.2005	201 088 635
Jääkmaksumus 31.12.2006	447 538 136
Jääkmaksumus 31.12.2007	516 319 758

juhatuse liige

Alkriistand identifitseerimiseks/
Initiated for identification purposes only
Koopäev/date 30.05.2008
Allkiri/signature K.P.
A. Kangust & Partnerid OÜ

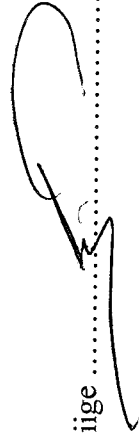
Kinnisvarainvesteeringute renditulu ning haldamisega seotud kulud olid järgmised:
(kroonides)

	Ehitised	
	2007	2006
Üüritulu	17 054 831	12 064 734
Halduskulu	-13 520 520	-849 155
Kokku	3 534 311	11 215 579

Informatsioon laenu tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute kohta on esitatud Lisas 18.

Õige ja õiglase kajastamise eesmärgil viidi 31.12.2007.a läbi kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objektide ümberhindlus. Ümberhinnatud vara õiglase väärtuse aluseks oli sõltumatu kinnisvaraeksperti hinnang objektide turuväärtusele, kasutades rahvusvahelistele hindamisstandarditele IVS 1-4 vastavat Turutehingute võrdluse meetodit, Diskonteeritud rahavoogude meetodit ja Residuaal- ehk jäägimeetodit. Positiivne vahe uue ja vana bilansilise maksumuse vahel summas 51 366 805 krooni on kajastatud omakapitalis kirjel "Aruandeaasta kasum/kahjum".

juhatuse liige



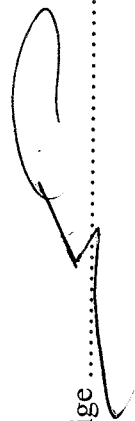
Alkajastatud identifitseerimiseks/
Initiated for identification purposes only
Koopäev/date 30.09.2008
Alkiri/signature H.P.
A. Kangust & Partnerid OÜ

Lisa 9. Materiaalne põhivara
(kroonides)

	Masinaid ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Maa ja ehitised	Immateriaalne põhivara	KOKKU
Soetuskulud 31.12.2005	0	2 341 407	0	15 572	2 356 979
Soetamine	122 615	617 387	0	0	740 002
Müük ja mahakandmine	-122 615	0	0	0	-122 615
Soetuskulud 31.12.2006	0	2 958 794	0	15 572	2 974 366
Soetamine	0	339 633	4 929 725	0	5 269 358
Müük ja mahakandmine	0	-13 771	0	0	-13 771
Soetuskulud 31.12.2007	0	3 284 656	4 929 725	15 572	8 229 953
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0	-1 403 504	0	-15 572	-1 419 076
Arvestatud kulum	-10 216	-394 274	0	0	-404 490
Müüdid ja mahakandmine põhivara kulum	10 216	0	0	0	10 216
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	-1 797 778	0	-15 572	-1 813 350
Arvestatud kulum	0	-383 787	-58 660	0	-442 447
Müüdid ja mahakandmine põhivara kulum	0	1 607	0	0	1 607
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	-2 179 958	-58 660	-15 572	-2 254 190
Jääkmaksumus 31.12.2005	0	937 903	0	0	937 903
Jääkmaksumus 31.12.2006	0	1 161 016	0	0	1 161 016
Jääkmaksumus 31.12.2007	0	1 104 698	4 871 065	0	5 975 763

Vt. Lisa 20.

juhatause liige



Lisa 10. Laenukohustused
(kroonides)

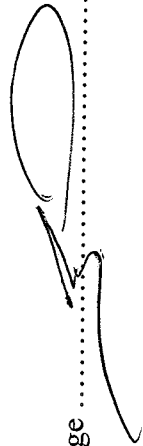
	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud	17 527 199	17 527 199	0	0		
sh. Juhatus liige	190 000	190 000	0	0	31.12.2008	
SEB Eesti Ühispank	8 450 000	8 450 000	0	0	1.07.2008	7,15%
SEB Eesti Ühispank	1 700 000	1 700 000	0	0	16.12.2008	7,15%
Sampo pank	7 187 199	7 187 199	0	0	15.06.2008	5,6%+0,5%
Kapitalirendikohustused	199 635	96 609	103 026	0	15.12.2009	5,70%
Pikaajalised pangalaenud	90 895 929	4 549 579	65 926 750	20 419 600		
sh. SEB Eesti Ühispank	5 490 655	454 049	5 036 606	0	21.12.2012	5,35%
SEB Eesti Ühispank	11 890 237	1 080 865	10 809 372	0	14.07.2011	5,35%
SEB Eesti Ühispank	9 801 847	1 144 954	7 225 059	1 431 834	26.11.2014	5,35%
Sampo pank	832 934	41 832	255 813	535 289	16.07.2017	5,54%
Sampo pank	2 066 996	188 634	621 682	1 256 680	23.08.2017	5,33%
Sampo pank	18 775 000	0	18 775 000	0	27.04.2009	5,92%
Sampo pank	20 617 761	605 569	2 816 395	17 195 797	30.04.2017	5,72%
Sampo pank	7 734 477	368 939	7 365 538	0	20.03.2012	5,93%
SEB Eesti Ühispank	13 686 022	664 737	13 021 285	0	1.06.2012	5,35%
Maa erastamise järelmaks	1 226 400	0	876 000	350 400	10.11.2015	10%
Maa erastamise järelmaks	92 500	0	92 500	0	10.01.2011	10%
Maa erastamise järelmaks	133 360	0	133 360	0	10.09.2012	10%
	110 075 023	22 173 387	67 131 636	20 770 000		

juhatuse liige

	Saldo 31.12.2006	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud	44 640 108	44 640 108	0	0		
SEB Eesti Ühispank	7 659 474	7 659 474	0	0	28.12.2007	5,30%
SEB Eesti Ühispank	8 450 000	8 450 000	0	0	1.07.2007	5,30%
SEB Eesti Ühispank	18 225 454	18 225 454	0	0	31.01.2008	5,30%
SEB Eesti Ühispank	1 700 000	1 700 000	0	0	2.06.2007	5,40%
Sampo pank	8 605 180	8 605 180	0	0	30.06.2007	4,8%+0,5%
Kapitalirendikohustused	291 286	123 729	167 557	0	15.12.2009	5,70%
Pikaajalised pangalaenud	83 852 894	5 345 255	64 105 463	14 402 176		
sh. SEB Eesti Ühispank	5 989 014	524 140	5 464 874	0	21.12.2012	5,70%
SEB Eesti Ühispank	12 835 858	1 090 914	11 744 944	0	14.07.2011	5,30%
SEB Eesti Ühispank	10 933 020	1 149 919	6 682 243	3 100 858	26.11.2014	5,50%
SEB Eesti Ühispank	14 494 343	861 987	13 632 356	0	1.06.2012	5,50%
Sampo pank	18 775 000	0	18 775 000	0	27.04.2009	5,75%
Sampo pank	20 825 659	1 718 295	7 806 046	11 301 318	30.04.2016	5,04%
Maa erastamise järelmaks	1 401 600	0	876 000	525 600	10.11.2015	10%
Maa erastamise järelmaks	129 500	0	129 500	0	10.01.2011	10%
	130 315 388	50 109 092	65 278 520	14 927 776		

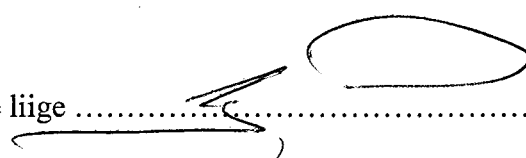
Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 18.

juhatuse liige



Lisa 11. Võlad ja ettemaksed
(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	2 262 334	4 014 286
Võlad töövõtjatele	600 006	451 970
Maksuvõlad (lisa 4)	288 083	331 225
Intressivõlad	292 139	259 405
Muud viitvõlad	104 086	84 595
Saadud ettemaksed	2 308 460	1 832 656
Kokku	5 855 108	6 974 137

juhatuse liige

32

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 30.05.2008
Allkiri/signature 
A.Kangust & Partnerid OÜ

Lisa 12. Müügitulu

(kroonides)

tegevusala	2007	2006
EMTAK kood 6820 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (Lisa 20)	17 054 831	12 073 126
EMTAK kood 68311 Kinnisvarabüroode tegevus	8 866 376	10 762 685
EMTAK kood 68101 Enda kinnisvara ost ja müük	69 880 424	23 408 894
Kokku	95 801 631	46 244 705

*OÜ Dreamland kogu konsolideeritud müügitulu tekkis Eesti Vabariigis.

Lisa 13. Muud äritulud

(kroonides)

tegevusala	2007	2006
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	53 191 820	118 489 294
Kindlustushüvitised	374 416	344 150
Tulu põhivara müügist	0	79 647
Saadud trahvid ja viivised	593 419	389 786
Muud äritulud	298 744	168 373
Kokku	54 458 399	119 471 250

Lisa 14. Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

tegevusala	2007	2006
Kaubad müügis	-41 429 572	-10 802 127
Alltöövõttutööd	-7 108 765	-5 933 980
Kommunaalkulud	0	-3 060
Kokku	-48 538 337	-16 739 167

Lisa 15. Muud tegevuskulud

(kroonides)

(kroonides)	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringu halduskulud	-13 520 520	-1 360 533
Juhtimis- ja konsultatsioonikulud	-3 188 177	-2 532 952
Transpordikulud	-1 020 815	-805 946
Üldhalduskulud	-1 423 011	-2 043 637
Muud kulud	-368 906	-449 440
Kokku	-19 521 429	-7 192 508

juhatuse liige

33

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 30.05.2008
 Allkiri/signature *WR*
 A.Kangust & Partnerid OÜ

Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega
(kroonides)

	2007		2006	
	ost	müük	ost	müük
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	2 534 536	15 014	1 802 425	314 383
Juhatuse liige	0	70 000	0	0
Kokku	2 534 536	85 014	1 802 425	314 383

Saldod seotud osapooltega (kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised nõuded		
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	44 028	56 640
Juhatuse liige	0	150 000
Lühiajalised kohustused		
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	292 333	0
Juhatuse liige	190 000	0

Võlad tarnijatele sisaldavad muu hulgas 292 333.- krooni eest kohustusi juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele.

Grupi juhatuse liikmetele makstud brutotöötasu kogusummas koos sotsiaalmaksuga 2007.aastal oli 325 409 krooni.

Lisaks maksti kogu grupist omanikele dividende summas 5 833 719.- krooni.

OÜ Dreamland seotud osapooled on:

Samasse gruppi kuuluvad ettevõtted

Juhatuse liikmed

Seotud ettevõtete juhatuse liikmed

Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted

juhatuse liige

Lisa 17. Potentsiaalsed kohustused

Aruande koostamise hetkel on käimas kohtuvaidlus Tallinnas asuva ehitise omandiküsimuses, mis kajastub bilansireal Kinnisvarainvesteeringud. Kuna ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tõenäoline, et tütarettevõtte AS Rime Kinnisvara kohtuprotsessi kaotab, siis ei ole sellest protsessist tulenevate võimalike väljaminekute katteks eraldist bilansis kajastatud.

Lisa 18. Laenude tagatised ja panditud varad

Investeeringislaenude (lisa 10) tagatiseks on panditud järgmised varad:

	2007.a.	2006.a.
hüpoteek põhivarana kajastatud kinnistutele	3 800 000	0
kommertspant kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitisele	0	5 818 687
hüpoteek varudena kajastatud kinnistule	2 210 000	57 930 000
hüpoteek kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kinnistutele	158 135 000	130 185 000
	164 145 000	193 933 687

Informatsioon panditud varade bilansilise väärtuse kohta on toodud Lisades 8 ja 9.

Lisa 19. Bilansipäevajärgsed sündmused

2008.aasta jaanuaris ostis OÜ Rime kahelt tütarettevõttelt neile kuuluvad osaühingute Langford ja Skype Invest osad. Sellest tulenevalt kadus osalus läbi tütarettevõtte ning grupi struktuur muutus kahetasandiliseks.

AS Rime Kinnisvara Vahendus avas aprillis 2008 harukontori ka Lääne-Eestis.

juhatuse liige

35

Lisa 20. Kapitali- ja kasutusrent

Üürile antud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisa 8.

	2007	2006
Saadud kasutusrenditulu (lisa 8)	17 054 831	12 064 734
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:	64 591 601	64 548 145
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	17 648 612	15 192 194
<i>1-5 aastat</i>	41 438 376	42 037 704
<i>5-10 aastat</i>	5 504 613	7 318 247

Kasutusrendile on võetud sõidua autod ning kuni 30.11.2007 ka kontoriruumid.

	2007	2006
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	1 116 311	963 795
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksud mittekatkestatavatest rendilepingutest:	1 349 690	2 818 680
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	462 400	1 080 752
<i>1-5 aastat</i>	887 290	1 737 928

Kapitalirendina on kajastatud soetatud arvutitehnika (lisa 10).

	2007	2006
Makstud kapitalirendimakseid perioodi jooksul	123 771	147 908
Järgmiste perioodide kapitalirendimaksud mittekatkestatavatest rendilepingutest:	199 635	291 286
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	96 609	123 729
<i>1-5 aastat</i>	103 026	167 557

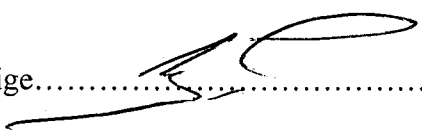
Kapitalirendi lepingu tähtaeg on 15.12.2009, intress 5,7% ning alusvaluuta Eesti kroon.

juhatuse liige

36

Lisa 21. Konsolideerimata finantsaruanded**Bilanss****(kroonides)**

	31.12.07.a.	31.12.06.a.
AKTIVA (varad)		
Käibevara		
Raha	1 514 926	2 141 861
Nõuded ja ettemaksed	19 479 680	18 039 000
Käibevara kokku	20 994 606	20 180 861
Põhivara		
Tütaretevõtete aktsiad või osad	123 000	123 000
Põhivara kokku	123 000	123 000
AKTIVA (varad) KOKKU	21 117 606	20 303 861
PASSIVA (kohustused ja omakapital)		
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	305	0
Lühiajalised kohustused kokku	305	0
KOHUSTUSED KOKKU	305	0
OMAKAPITAL		
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	16 904 755	18 956 086
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	4 168 546	1 303 775
OMAKAPITAL KOKKU	21 117 301	20 303 861
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	21 117 606	20 303 861

juhatuse liige.....

Kasumiaruanne

(kroonides)

SKEEM 1

	2007.a.	2006.a.
Müügitulu	0	238 660
Muud tegevuskulud	-755	-929
Ärikasum (-kahjum)	-755	237 731
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	3 355 106	
Muud finantstulud ja -kulud	814 195	1 275 135
Kokku finantstulud ja -kulud	4 169 301	1 275 135
Kasum (kahjum) majandustegevusest	4 168 546	1 512 866
Tulumaks	0	-209 091
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	4 168 546	1 303 775

juhatuse liige.....

38

Rahavoogude aruanne (kaudne meetod) (kroonides)

Rahavood äritegevusest	2007.a.	2006.a.
Ärikasum	-755	237 731
<u>Korrigeerimised:</u>		
Makstud ettevõtte tulumaksu	0	-209 091
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	305	0
Kokku rahavood äritegevusest	-450	28 640
 Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtte soetus	0	-50 500
Saadud dividendid	3 355 106	0
Antud laenud	-13 040 000	-3 901 000
Antud laenude tagasimaksed	12 095 000	5 723 000
Saadud intressid	318 515	1 275 135
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 728 621	3 046 635
 Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 170 167	0
Saadud laenude tagasimaksed	-1 170 167	-250 000
Makstud dividendid	-3 355 106	-700 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 355 106	-950 000
Rahavood kokku	-626 935	2 125 275
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 141 861	16 586
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-626 935	2 125 275
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 514 926	2 141 861

juhatuse liige.....

39

Omakapitali muutuste aruanne

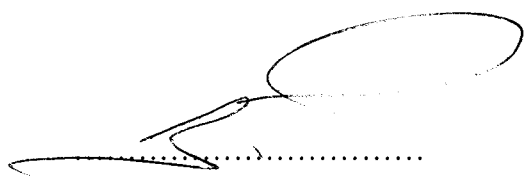
(kroonides)		osakapital	kohustuslik reservkapital	eelmiste perioodide aruandeperioodi jaotamata kasum	kasum	KOKKU
	31.12.2005	40 000	4 000	18 086 625	1 569 461	19 700 086
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		0	0	0	0	-72 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		0	0	0	0	85 281 676
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.05		0	0	0	0	104 909 262
Eelmiste perioodide kasumi jaotamine		0	0	1 569 461	-1 569 461	0
Makstud dividendid		0	0	-700 000	0	-700 000
Aruandeaasta kasum		0	0	0	1 303 775	1 303 775
31.12.2006		40 000	4 000	18 956 086	1 303 775	20 303 861
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		0	0	0	0	-123 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		0	0	0	0	202 626 816
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.06		0	0	0	0	222 807 677
Eelmiste perioodide kasumi jaotamine		0	0	1 303 775	-1 303 775	0
Makstud dividendid		0	0	-3 355 106	0	-3 355 106
Aruandeaasta kasum		0	0	0	4 168 546	4 168 546
31.12.2007		40 000	4 000	16 904 755	4 168 546	21 117 301
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		0	0	0	0	-123 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		0	0	0	0	238 435 654
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.07		0	0	0	0	259 429 955

juhatuse liige

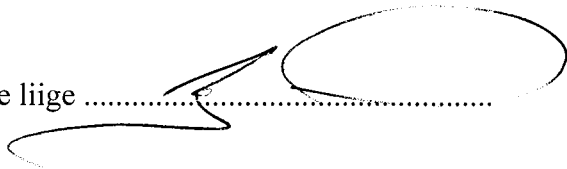
Allkirjaga toimel identifitseerimiseks/
 Intended for identification purposes only
 Kirjapäev/date 30.06.2008
 Allkiri/signature K.P.
 A. Kangust & Partnerid OÜ

Juhatuse allkirjad 2007.a. konsolideeritud majandusaasta aruandele

OÜ Dreamland 2007. majandusaasta aruande, mille on kinnitanud osanike üldkoosolek 25. mai 2008. aasta otsusega, allkirjastamine 25.mail 2008:



juhatuse liige
Aivar Aigro



juhatuse liige

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ Dreamland osanikele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 12 – 40 esitatud OÜ Dreamland konsolideerimisgrupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007 ning siis lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse vastutus raamatupidamise aastaaruande osas

OÜ Dreamland juhatuse vastutus on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle vastutuse hulka kuulub muuhulgas asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine, kasutusele võtmine ja haldamine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori vastutus

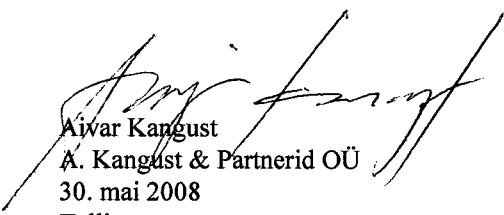
Meie vastutus on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me täidame eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamisel võtab audiitor riskihinnangutes arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, mitte aga eesmärgiga avaldada arvamust sisekontrollisüsteemi tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Dreamland konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning siis lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Aivar Kangust

A. Kangust & Partnerid OÜ

30. mai 2008

Tallinn

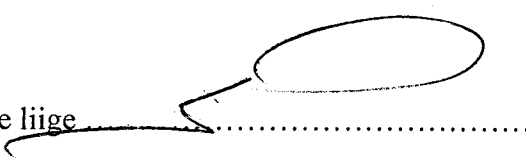
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Dreamland vaba omakapital seisuga 31.12.2007 oli järgmine:

1) eelmiste perioodide jaotamata kasum	220 537 013
2) kasum aruandeaasta majandustegevusest	36 836 781
Kokku jaotamata kasum	257 373 794

OÜ Dreamland juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

juhatuse liige



OÜ Dreamland osanike nimekiri

Seisuga 31.12.2007.a. on OÜ Dreamland ainuosanikuks Aivar Aigro, isikukood 37207120306, kellele kuulub 100% osaühingu osadest nimiväärtuses 40 000.- krooni.

juhatuse liige 