

316365
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

07 -07- 2008

Eve Uibo

OSAÜHING ESTATE DEVELOPERS

2007. a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007

Juriidiline aadress: Kasesalu 2a Saue, 76505
Äriregistri kood: 11254494
Telefon: +372 6 599 402
Faks: +372 6 599 401
E-post: aivo@toode.ee

Majandusaasta aruandele lisatud
dokumendid:

- osanike nimekiri.

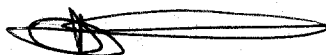
SISUKORD

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	5
BILANSS.....	6
KASUMIARUANNE (skeem 1).....	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	10
LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	10
LISA 2 NÕUDED JA ETTEMAKSED.....	12
LISA 3 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	12
LISA 4 VÕLAD.....	13
LISA 5 LAENUKOHUSTUSED.....	13
LISA 6 OMAKAPITAL.....	13
LISA 7 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	14
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK.....	15
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	16

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Osaühing Estate Developers peamiseks tegevusalaks on kinnisvaratehingud, kinnisvara arendamine, haldamine ja hooldamine. EMTAK-i kood 68201.

Juriidiline aadress:	Kasesalu 2a 76505 Saue Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	11254494
Telefon:	+372 6599402
Faks:	+372 5030543
E-mail:	aivo@toode.ee



Juhatuselige
Aivo Rosenberg

TEGEVUSARUANNE

Estate Developers OÜ on loodud 2006.a. kinnisvara investeringuteks, kinnisvara arendamiseks, haldamiseks ja hooldamiseks.

2007. aastal oli üldine globaalne taust 1 poolaasta positiivne arenevate turgude suhtes. Globaalne majanduskasv on alates kevadest tasapisi jahtuma hakanud. Turuosaliste riskivalmidus ja arenevatele turgudele olulised toorainehinnad on kõrged ning ka maailma juhtivate aktsiaturgude hea käekäik on läbi saanud. Järgneval majandusaastal ei plaani Estate Developers OÜ teha suuri muudatusi investeerimisstrateegiates. Jätkatakse investeerimist kinnisvarasse ja selle arendamisse.

2007 lõppenud majandusaasta on negatiivse omakapitaliga seoses ettenägematute ehituskuludega ja muutunud majandusolukorras rendihindade järsu kukkumisega ja rentnike mitte leidmisega. Loodame järgneval majandusaastal selle positiivseks viia.

2007.a. ei ole juhatuse liikmed töötasu ja erisoodustusi saanud.

Tallinnas, "26". juuni 2008



Juhatusel liige
Aivo Rosenberg

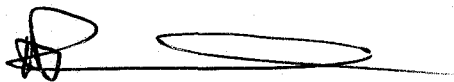
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 14 toodud Osaühing Estate Developers 2007. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Osaühing Estate Developers on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

“26.” juuni 2008



Juhatuse liige
Aivo Rosenberg

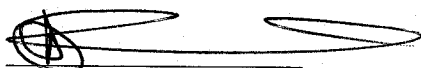
“26.” juuni 2008

Juhatuse liige
Mati Kitt

BILANSS

(kroonides)

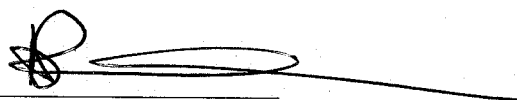
	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha		228 163	55 804
Nõuded ja ettemaksed	2	1 640 505	0
Käibevara kokku		1 868 668	55 804
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	10 284 507	2 177 807
Põhivara kokku		10 284 507	2 177 807
VARAD KOKKU		12 153 175	2 233 611
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad	4	648 786	138 053
Lühiajalised kohustused kokku		648 786	138 053
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5,7	12 120 000	2 220 000
Pikaajalised kohustused kokku		12 120 000	2 220 000
KOHUSTUSED KOKKU		12 768 786	2 358 053
Omakapital			
Osakapital	6	40 000	40 000
Eelmiste perioodide kahjum		-164 442	0
Aruandeaasta kahjum		-491 169	-164 442
OMAKAPITAL KOKKU		-615 611	-124 442
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		12 153 175	2 233 611



Juhatuse liige
Aivo Rosenberg

KASUMIARUANNE (skeem 1)
(kroonides)

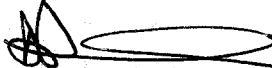
	Lisa nr	2007	05.06.-31.12.2006
Müügitulud	3	148 626	0
Ostetud teenused		-96 948	-6011
Muud tegevuskulud		-20 557	-37 618
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	-108 729	0
Muud ärikulud		-1 764	0
Ärikahjum		-79 372	-43 629
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	7	-412 164	-120 817
Muud finantstulud ja -kulud		367	4
Finantstulud ja -kulud kokku		-411 797	-120 813
Kahjum enne tulumaksustamist		-491 169	-164 442
Aruandeaasta puhaskahjum		-491 169	-164 442

Juhatuse liige
Aivo Rosenberg

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr	2007	05.06.-31.12.2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		-79 372	-43 629
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	108 729	37 562
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-1 640 505	0
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		98 569	1 867
Rahavood äritegevusest kokku		-1 512 579	-4 200
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	3	-8 215 429	-1 090 000
Saadud intressid		367	4
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-8 215 062	-1 089 996
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5,7	9 900 000	1 110 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		9 900 000	1 110 000
Rahavood kokku		172 359	15 804
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		55 804	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		172 359	15 804
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		228 163	55 804



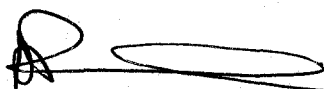
Juhatusel liige
Aivo Rosenberg

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kahjum	Kokku
Saldo 05.06.2006	40 000	0	40 000
Aruandeperioodi kahjum	0	-164 442	-164 442
Saldo 31.12.2006	40 000	-164 442	-124 442
Aruandeperioodi kahjum	0	-491 169	-491 169
Saldo 31.12.2007	40 000	-655 611	-615 611

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 6.



Juhatuse liige
Aivo Rosenberg

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

Osaühing Estate Developers 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke pankades ning lühiajalisi pangadeposiite.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused), mis üldjuhul ühtib nominaalväärtusega.

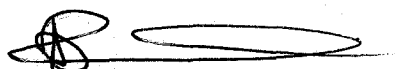
Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna 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 soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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.



Juhatuse liige
Aivo Rosenberg

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust elueast.

Finantskohustused

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel 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.

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

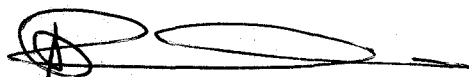
Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, investeerimis- ja finantseerimistehingute mõju ja äritegevusega käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeerimis- ja finantseerimisrahavood on kajastatud otsemeetodil.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule peab olema moodustatud reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali kasutatakse kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



Juhatuse liige
Aivo Rosenberg

LISA 2 NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	175 379	0
Ettemakstud käibemaks	1 460 771	0
Ettemaksed teenuste eest	4 355	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 640 505	0

LISA 3 KINNISVARAINVESTEERINGUD

Saldo seisuga 05.06.2006

Soetusmaksumus	0
Akumuleeritud kulum	0
Jääkmaksumus	0

2006 a. toimunud muutused

Ostud perioodi jooksul	2 215 369
Amortisatsioonikulu	-37 562

Saldo seisuga 31.12.2006

Soetusmaksumus	2 215 369
Akumuleeritud kulum	-37 562
Jääkmaksumus	2 177 807

2007 a. toimunud muutused

Ostud perioodi jooksul	8 215 429
Amortisatsioonikulu	-108 729

Saldo seisuga 31.12.2007

Soetusmaksumus	10 430 798
Akumuleeritud kulum	-146 291
Jääkmaksumus	10 284 507

	31.12.2007	05.06.-31.12.2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (kood 6820)	148 626	0
Ostetud teenused	-96 948	-6 011
Muud tegevuskulud	-13 252	0
Maamaks	1 376	0
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	39 802	-6 011



Juhatuse liige
Aivo Rosenberg

LISA 4 VÕLAD

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	115 805	1 867
Muud võlad	0	15 369
Intressivõlad	532 981	120 817
Võlad kokku	648 786	138 053

LISA 5 LAENUKOHUSTUSED

	Saldo 31.12.2007	Tagasi- maksta üle 5 aasta	Tagasi- makse tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised laenud omanikelt (lisa 7)	9 000 000	9 000 000	15.06.2016	10%
Pikaajalised laenud emaettevõtjatelt (lisa 7)	3 120 000	3 120 000	15.06.2016	10%
Kokku	12 120 000	12 120 000		

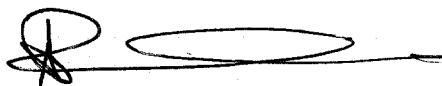
	Saldo 31.12.2006	Tagasi- maksta üle 5 aasta	Tagasi- makse tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised laenud emaettevõtjatelt (lisa 7)	2 220 000	2 220 000	15.06.2016	10%
Kokku	2 220 000	2 220 000		

Laenukohustus on eesti kroonides. Laenu tagatiseks on ettevõtte vara.

LISA 6 OMAKAPITAL

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2

2006. ja 2007. a. ei ole omanikele dividende välja kuulutatud ja makstud. Dividende ei ole bilansipäeva seisuga võimalik välja maksta, kuna ettevõttel puudub jaotatav kasum seisuga 31.12.2007.



Juhatuses liige
Aivo Rosenberg

LISA 7 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Osaühing Estate Developers 2007.a. aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke
- b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- c) eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

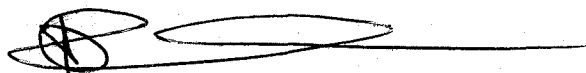
Ettevõtte omanikud andsid 2006.a. pikaajalist laenu kinnisvara soetuseks summas 2 220 000 krooni tagasimakse tähtajaga 15.06.2016. Intressimääraks on 10%

2007.a. andsid omanikud täiendavat laenu 900 000 krooni, tagasimaksetähtajaga 2016.a., intressimääraga 10%. Lisaks andsid omanikud laenu eraisikutena kokku 9 000 000 krooni, intressimääraga 10%.

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2007	31.12.2006
Laen omanikelt	12 120 000	2 220 000
intress	532 981	120 817

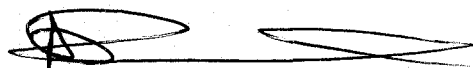
Juhatuse liikmetele ei ole 2006. ja 2007.a. tasusid makstud.



Juhatuse liige
Aivo Rosenberg

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Osaühing Estate Developers juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2007. aasta kahjum summas 491 169 krooni järgnevate perioodide kasumi arvelt.

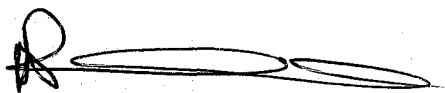


Juhatusel liige
Aivo Rosenberg

JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud Osaühing Estate Developers 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike poolt "26" juuni 2008 otsusega.

"26" juuni 2008



Juhatuse esimees
Aivo Rosenberg

"26" juuni 2008



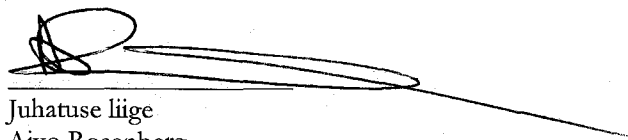
Juhatuse liige
Mati Kutt

OSAÜHING ESTATE DEVELOPERS

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga "26. juuni 2008

Jrk nr	Osaniku nimi, isiku- või registrikood	Aadress	Osa väärtus	Osa omandamise aeg	Osa omandamise alus
1.	Maki Konsultatsioonid Oü 10871606	TALLINN	20 000.00 krooni	05.06.2006	Osa ost-müük
1.	Airo Konsultatsioonid Oü 10886217	TALLINN	20 000.00 krooni	05.06.2006	Osa ost-müük



Juhatuse liige
Aivo Rosenberg