

Estonia Maja OÜ

2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Estonia pst 15a 10141 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10843225
Telefon:	372 6 460 600
Faks:	372 6 460 600
Põhitegevusala:	Kinnisvaraalne tegevus
EMTAK kood:	6831
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008-31.12.2008

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Sidusettevõtjad	11
Lisa 6 Laenukohustused (lisa 7)	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Muud pikaajalised võlad	13
Lisa 9 Omakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	13
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	14
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	15
OÜ ESTONIA MAJA müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	17

TEGEVUSARUANNE

OÜ Estonia Maja tegeles 2008. aastal põhiliselt kinnisvaraalaste vahendusteenuste osutamisega ja kinnisvara arendusega Soomes.

Kokku oli 2008. aasta müügikäive 5 643 tuhat krooni.

Estonia Maja OÜ omas osalust kahes sidusettevõttes: Hansakinnisvara OÜ (osalus bilansipäeval 45 %) ja Harington Invest OÜ (33,33 %). 2008. aastal osteti osalus Forestprojekt OÜ-s ja Cityinvesteeringud & Konsultatsioonid OÜ-s.

Aruandeperioodil on juhatuse liikmele arvestatud tasusid kokku summas 7 050 krooni

2009. aastal on plaanis jätkata arendusprojektiga Soomes.

Juhatuse liige
Karin Mägi

Juhatuse liige
Toomas Nõmmik

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 13 toodud OÜ Estonia Maja 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Estonia Maja on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhatus liige
Karin Mägi

Juhatus liige
Toomas Nõmmik

Tallinn, 30. juuni 2009

Bilanss

(kroonides)

		31.12.2008	31.12.2007
	Lisa nr		
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	1 161 442	244 123
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3	956 464	0
Nõuded ja ettemaksed	4	26 813 319	21 371 555
Varud		3 611 221	3 381 731
Käibevara kokku		32 542 446	24 997 409
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	30 314 299	41 454 381
Kinnisvarainvesteeringud		1 039 026	1 037 139
Põhivara kokku		31 353 325	42 491 520
VARAD KOKKU		63 895 771	67 488 929
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	7	10 339 697	9 156 607
Lühiajalised kohustused kokku		10 339 697	9 156 607
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad	8	2 244 515	0
Pikaajalised kohustused kokku		2 244 515	0
KOHUSTUSED KOKKU		12 584 212	9 156 607
Omakapital	9		
Osakapital		400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		65 754 594	52 913 014
Aruandeaasta kasum		-14 883 035	4 979 308
OMAKAPITAL KOKKU		51 311 559	58 332 322
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		63 895 771	67 488 929

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	9	5 643 220	1 350 000
Muud äritulud		0	348 520
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-2 083 420	-23 890
Mitmesugused tegevuskulud		-47 285	-89 908
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-7 050	0
Sotsiaalmaks		-2 348	0
Tööjõu kulud kokku		-9 398	0
Muud ärikulud		-1 172	-119
Ärikasum		3 501 945	1 584 603
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete osadelt	5	-22 032 355	2 251 141
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	3	-993 479	0
Intressikulud		-85 697	0
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest ¹		15 039	0
Muud finantstulud ja -kulud		4 711 512	1 143 564
Finantstulud ja -kulud kokku		-18 384 980	3 394 705
Kasum enne tulumaksustamist		-14 883 035	4 979 308
Aruandeaasta puhaskasum		-14 883 035	4 979 308

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

		2008	2007
	Lisa nr		
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		3 501 945	1 584 603
Korrigeerimised:			
Kasum kinnisvara müügist		0	-348 520
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-962 852	-473 833
Varude muutus		-229 490	-3 381 731
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		123 034	-1 082 227
Kokku rahavood äritegevusest		2 432 637	-3 701 708
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-1 887	-1 403 248
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	1 750 000
Sidusettevõtjate soetus	6	-3 030 000	-1 326 000
Muude finantsinvesteeringute soetus	3	-1 949 943	-2 433 426
Muude finantsinvesteeringute müük		0	3 683 265
Antud laenud		-16 711 800	-21 220 000
Antud laenude tagasimaksed		14 316 800	15 320 000
Saadud intressid		4 703 631	1 151 821
Saadud dividendid		7 881	3 750
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-2 665 318	-4 473 838
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		3 100 000	2 100 000
Saadud laenude tagasimaksed		-1 950 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		1 150 000	2 100 000
Rahavood kokku		917 319	-6 075 546
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	244 123	6 319 669
Raha ja raha ekvivalentide muutus		917 319	-6 075 546
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	1 161 442	244 123

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	400 000	6 000	36 841 813	37 247 813
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	34 000	-34 000	0
Dividendide jaotamise otsus	0	0	-700 000	-700 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	16 805 201	16 805 201
Saldo seisuga 31.12.2006	400 000	40 000	52 913 014	53 353 014
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	4 979 308	4 979 308
Saldo seisuga 31.12.2007	400 000	40 000	57 892 322	58 332 322
Finantsinvesteeringute ümberrhindlus			7 862 272	7 862 272
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-14 883 035	-14 883 035
Saldo seisuga 31.12.2008	400 000	40 000	50 871 559	51 311 559

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Estonia Maja 2008. 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.

A. Raha ja raha ekvivalendid

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

B. Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid. Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

C. 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 laekuvas summas.

D. Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

E. Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud sidusettevõtjate 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.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

F. Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

G. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

H. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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.

I. Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	4 629	0
Pangakontod	6 984	244 123
Lühiajaline deposiit	1 149 829	0
Raha kokku	1 161 442	244 123

Lisa 3 Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud 31.12.2005	23 932
Soetatud 2006. aastal	942 362
Kasum ümberhindlusest	295 552
Saldo 31.12.2006	1 261 846
Soetatud	2 433 426
Müüdnud	3 695 272
Saldo 31.12.2007	0
Soetatud	1 949 943
Kahjum ümberhindlusest	993 479
Saldo 31.12.2008	956 464

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	230 000	0
Käibemaksu ettemaks	0	4 248
Muud lühiajalised nõuded	26 583 319	21 367 307
<i>s.h. Nõuded sidusettevõtjate vastu</i>	<i>8 100 000</i>	<i>1 400 000</i>
<i>Intressid</i>	<i>3 638 319</i>	<i>817 307</i>
<i>Muud lühiajalised laenud</i>	<i>14 845 000</i>	<i>19 150 000</i>
Nõuded ja ettemaksed kokku	26 813 319	21 371 555

Lisa 5 SidusettevõtjadOÜ Hansakinnisvara

Asukoht:	Eesti
Põhitegevusala:	Kinnisvaraarendus
Osaluse % 31.12.2007:	33,33 %
Osaluse bilansiline väärtus:	38 268 699
<u>2008. aastal toimunud muutused</u>	
Omandatud osaluse soetusmaksumus:	2 500 000
2008. a.kahjum kapitaliosaluse meetodil:	19 840 099
Osaluse % 31.12.2008:	45 %
Osaluse bilansiline väärtus:	20 928 600

OÜ Harington Invest

Asukoht:	Eesti
Põhitegevusala:	Investeeringud
Osaluse % 31.12.2007:	33,3 %
Osaluse bilansiline väärtus:	22 334
<u>2008. aastal toimunud muutused</u>	

2008. a.kahjum kapitaliosaluse meetodil:	22 334
Osaluse % 31.12.2008:	33,3 %
Osaluse bilansiline väärtus:	0
Bilansiväline kahjum	73 144

Rilanto Kinnisvara OÜ

Asukoht:	Eesti
Põhitegevusala:	Kinnisvaraarendus
Omandatud osaluse %:	20,0 %
Osaluse % 31.12.2007:	20,0 %
Osaluse bilansiline väärtus:	3 163 348
<u>2008. aastal toimunud muutused</u>	
2008. a.ühinemine:	3 163 348
Osaluse % 31.12.2008:	0 %
Osaluse bilansiline väärtus:	0

2008. aastal ühines Rilanto Kinnisvara OÜ Hansakinnisvara OÜ-ga.

Cityinvesteeringud & Konsultatsioonid OÜ

Asukoht:	Eesti
Põhitegevusala:	Investeeringud
Omandatud osaluse %:	33,25 %
Omandatud osaluse soetusmaksumus:	330 000
2008. a.kasum kapitaliosaluse meetodil:	7 862 273
Osaluse % 31.12.2008:	33,25 %
Osaluse bilansiline väärtus:	8 192 273

Forestprojekt OÜ

Asukoht:	Eesti
Põhitegevusala:	Investeeringud
Omandatud osaluse %:	50,0 %
Omandatud osaluse soetusmaksumus:	200 000
2008. a.kasum kapitaliosaluse meetodil:	993 426
Osaluse % 31.12.2008:	50,0 %
Osaluse bilansiline väärtus:	1 193 426

Lisa 6 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
Lühiajalised laenud omanikelt ja juhatuse liikmetelt	10 300 000	31.12.2009	0 %
Kokku	10 300 000		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Laenud seotud isikutelt (lisa 6)	10 300 000	9 150 000
Võlad tarnijatele	2 389	2 360
Maksuvõlad	24 199	119
Võlad töövõtjatele	4 350	0
Muud võlad	8 759	4 128
Võlad ja ettemaksed kokku	10 339 697	9 156 607

Lisa 8 Muud pikaajalised võlad

	Saldo	Tagasimakse	
	31.12.2008	tähtaeg	Intressimäär
Muud võlad (lisa 7)	2 244 515	31.12.2010	0%
Kokku	2 244 515		

Kõik pikaajalised muud võlad on intressita ja ilma tagatiseta.

Lisa 9 Omakapital

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 moodustas 50 871 559 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2009 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 40 697 247 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 10 174 312 krooni.

Lisa 10 Müügitulu

OÜ Estonia Maja müügitulu on saadud teenuste osutamisest Eestis:

	31.12.2008
Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 6831)	3 776 271
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük (EMTAK 4511)	1 866 949
Kokku	5 643 220

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

Estonia Maja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- sidusettevõtjaid;
- tegevjuhtkonda ning nende lähedasi pereliikmeid

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
OÜ Harington Invest	200 000	200 000
OÜ Cityinvesteeringud & Konsultatsioonid OÜ	6 200 000	0
OÜ Rilanto Kinnisvara	1 700 000	1 200 000
Lühiajalised nõuded kokku	8 100 000	1 400 000
Omanikud ja tegevjuhtkond	10 300 000	9 150 000
Lühiajalised kohustused kokku	10 300 000	9 150 000

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

OÜ Estonia Maja juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvel.

Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ Estonia Maja 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 30. juuni 2009 otsusega, allkirjastamine 30. juunil 2009:

Juhatuse liige
Toomas Nõmmik

Juhatuse liige
Karin Mägi

Estonia Maja OÜ osanike nimekiri1. Kalle Ehaver

Isikukood:	36305110280
Elukoht:	Tallinn
	Eesti
Osade arv:	1
Osa nimiväärtus:	400 000 krooni

OÜ ESTONIA MAJA müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008
68311	Kinnisvarabüroode tegevus	3 776 271
45111	Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük	1 866 949
	Müügitulu kokku	5 643 220

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10843225	Estonia Maja Osühing	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	info@hansakinnisvara.ee
Faks	+372 6460606
Faks	+372 6460600
Telefon	+372 6460600

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	5643220	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

Estonia Maja Osühing (registrikood: 10843225) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Toomas Nõmmik (Juhatuse liige) - kinnitanud 06.07.2009