

356840
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30 -06- 2009

Majandusaasta aruanne

KRISTEL LEN

EESTI KINNISVARAKESKUS OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 10288203

Aadress: Tartu mnt 65, Tallinn 11314

Telefon: + 372 6 009 111

Põhitegevusala 70311 Kinnisvara ostu, müügi, rendileandmise ja
hindamise vahendamine

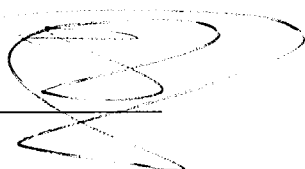
Lisatud dokumendid 1. Kasumi jaotamise ettepanek

2. Osanike nimekiri

3. Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksud	12
Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Muud võlad	15
Lisa 9 Omakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	16
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	17
1. Kasumi jaotamise ettepanek	18
2. Osanike nimekiri	19
3. Eesti Kinnisvarakeskus OÜ aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)	20



TEGEVUSARUANNE

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ alustas oma majandustegevusega 1997. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara ostu, müügi, rendileandmise ja hindamise vahendamine.

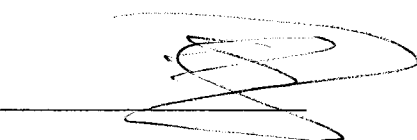
2008. aastal oli Eesti Kinnisvarakeskus OÜ põhieesmärgiks tegevuse laiendamine kogu Eestis, uute kontseptsioonide juurutamine ja sellega seoses müügitulu tõstmine.

2008. aastal väljaminekuid arengu- ja uurimistegevusse ei olnud, neid ei ole planeeritud ka järgnevas majandusaastaks.

2009. aasta põhieesmärgiks on käibe suurendamine, turul konkurentsivõimelisena püsimine ja omanikele tulu teenimine.

Ettevõttes on üks palgatöötaja, kellele arvestati 2008. aastal töötasu summas 6 246 krooni, sh. sotsiaalmaksu 1 550 krooni.

Väljamakseid omanikele ei ole tehtud.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

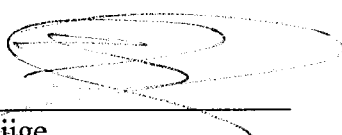
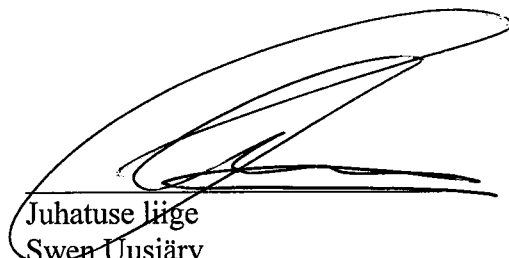
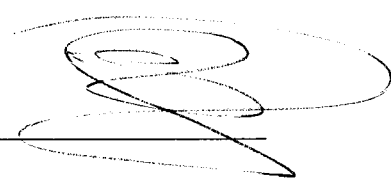
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on Eesti Kinnisvarakeskus OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

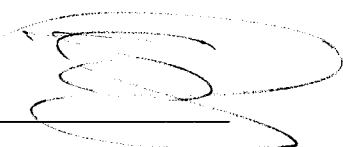
Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30. juuni 2009.a


Juhatuse liige
Heikki Bergson
Juhatuse liige
Swen Uusjärv
Juhatuse liige

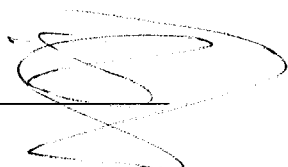
Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31-12-2008	31-12-2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	121 309	148 131
Nõuded ja ettemaksed	3	1 459 994	832 501
Käibevara kokku		1 581 303	980 632
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6	60 467	92 704
Põhivara kokku		60 467	92 704
AKTIVA (VARAD) KOKKU		1 641 770	1 073 336
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		0	3 923
Võlad ja ettemaksed	7	1 526 486	1 303 007
Lühiajalised kohustused kokku		1 526 486	1 306 930
KOHUSTUSED KOKKU		1 526 486	1 306 930
OMAKAPITAL			
Osakapital	9	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		-277 594	12 583
Aruandeaasta kasum (kahjum)		348 878	-290 177
OMAKAPITAL KOKKU		115 284	-233 594
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		1 641 770	1 073 336



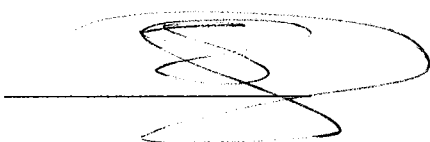
Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	10	997 665	2 443 701
Muud äritulud		1 620	0
Mitmesugused tegevuskulud		-578 947	-2 423 713
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-4 686	-50 968
Sotsiaalmaksud		-1 560	-16 968
Tööjõu kulud kokku		-6 246	-67 936
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-32 237	-160 192
Muud ärikulud		-207	-45 858
Ärikasum (-kahjum)		381 648	-253 998
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-43 339	-51 379
Muud finantstulud ja -kulud		10 569	15 200
Finantstulud ja -kulud kokku		-32 770	-36 179
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		348 878	-290 177
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		348 878	-290 177



Rahavoogude aruanne
 (kroonides)

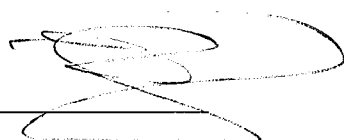
	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		381 648	-253 998
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	32 237	160 192
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-627 493	280 502
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		38 857	-672 227
Makstud intressid		-4 633	-14 625
Kokku rahavood äritegevusest		-179 384	-500 156
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	6	0	-36 595
Antud laenud		-49 000	-195 000
Antud laenude tagasimaksed		0	35 000
Saadud intressid		14	202
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-48 986	-196 393
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		385 471	674 000
Saadud laenude tagasimaksed		-183 923	-21 787
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		201 548	652 213
Rahavood kokku		-26 822	-44 336
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	148 131	192 467
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-26 822	-44 336
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	121 309	148 131



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	4 000	72 004	116 004
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-59 421	-59 421
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	12 583	56 583
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-290 177	-290 177
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	-277 594	-233 594
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	348 878	348 878
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	71 284	115 284

Juhatuse liige _____



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ 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 alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arveldusarveid pankades.

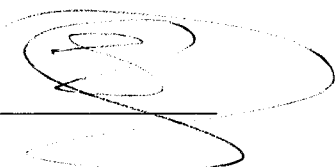
Nõuded ostjate vastu

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 soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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 vähendamisena.

Muud nõuded

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



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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat
----------------------------	------------

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

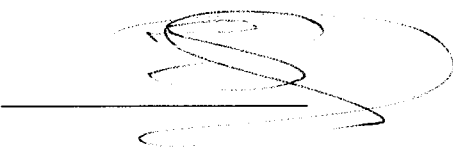
Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

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

Rendiarvestus

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.



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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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 kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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	120 156	123 418
Pangakontod	1 153	24 713
Raha kokku	121 309	148 131

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31-12-2008	31-12-2007
Nõuded ostjate vastu	1 022 675	379 398
Nõuded ostjate vastu kokku	1 022 675	379 398
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	125 721	201 496
Muud lühiajalised nõuded (lisa 5)	311 598	251 607
<i>s.h Juhatuselise liikmega seotud ettevõtted (lisa 11)</i>	<i>311 162</i>	<i>251 607</i>
<i>Muud viitlaekumised</i>	<i>436</i>	<i>0</i>
Ettemaksed kokku	437 319	453 103
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 459 994	832 501

Lisa 4 Maksud

	31-12-2008	31-12-2007	
	Ettemaks	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	125 721	194 568	0
Ettevõtte tulumaks	0	0	564
Üksikisiku tulumaks	0	0	1 029
Sotsiaalmaks	0	0	4 741
Kohustuslik kogumispension	0	0	186
Töötuskindlustusmaks	0	0	85
Maksuintressid	0	6 928	0
Kokku	125 721	201 496	6 605

Juhatuselise liige

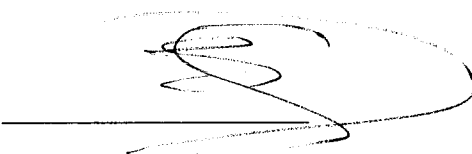


Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	<i><u>Tagasimakse tähtaeg</u></i>		Intressi- määr
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted (lisa 11)	311 162	311 162	4%
Kokku	311 162	311 162	

	<i><u>Tagasimakse tähtaeg</u></i>		Intressi- määr
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted (lisa 11)	251 607	251 607	4%
Kokku	251 607	251 607	

Juhatuse liige



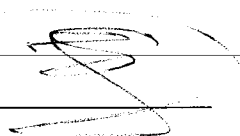
Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	812 709	812 709
Soetusmaksumus 31.12.2008	812 709	812 709
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	720 005	720 005
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	32 237	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	752 242	752 242
Jääkmaksumus 31.12.2007	92 704	92 704
Jääkmaksumus 31.12.2008	60 467	60 467

	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	776 114	776 114
Soetamine	36 595	0
Soetusmaksumus 31.12.2007	812 709	812 709
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	559 812	559 812
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	160 193	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	720 005	720 005
Jääkmaksumus 31.12.2006	216 302	216 302
Jääkmaksumus 31.12.2007	92 704	92 704

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

	31-12-2008	31-12-2007
Võlad tarnijatele	52 749	76 310
Maksuvõlad (lisa 4)	0	6 605
Muud võlad (lisa 8)	1 473 737	1 200 092
Saadud ettemaksed	0	20 000
Võlad ja ettemaksed kokku	1 526 486	1 303 007



Lisa 8 Muud võlad

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>	
	Saldo	12 kuu
	31.12.2008	jooksul
Võlad juhatuse liikmega seotud ettevõtetele (lisa 11)	1 275 486	1 275 486
Muud võlad	198 251	198 251
Kokku	1 473 737	1 473 737

	Saldo	12 kuu
	31.12.2007	jooksul
Võlad juhatuse liikmega seotud ettevõtetele (lisa 11)	1 000 781	1 000 781
Muud võlad	199 311	199 311
Kokku	1 200 092	1 200 092

Lisa 9 Omakapital

	31-12-2008	31-12-2007
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	20 000	20 000

Lisa 10 Müügitulu

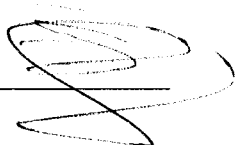
EESTI KINNISVARAKESKUS OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	997 665	2 443 701
Kokku	997 665	2 443 701

EESTI KINNISVARAKESKUS OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2008	2007
Kinnisvara vahendus	997 665	2 443 701
Kokku	997 665	2 443 701

Juhatusel liige _____



Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

EESTI KINNISVARAKESKUS OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

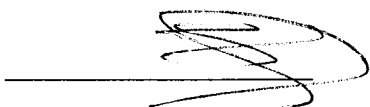
EESTI KINNISVARAKESKUS OÜ on 2008. a ja 2007.a ostnud ning osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	197 288	643 005	1 258 181	42 011
Teenuste ost-müük kokku	197 288	643 005	1 258 181	42 011

Saldod seotud osapooltega:

	31-12-2008	31-12-2007
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted (lisa 5)	311 162	251 607
Lühiajalised nõuded kokku	311 162	251 607
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted (lisa 8)	1 275 486	1 000 781
Lühiajalised kohustused kokku	1 275 486	1 000 781

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.



Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

EESTI KINNISVARAKESKUS OÜ 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 30. juunil 2009, kinnitamine



Juhatuse liige
Heikki Bergson

Juhatuse liige
Swen Uusjärv

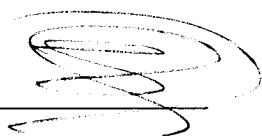
Juhatuse liige _____



1. Kasumi jaotamise ettepanek

EESTI KINNISVARAKESKUS OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku kanda 2008. aasta kasum summas 348 878 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Juhatuse liige _____



2. Osanike nimekiri

EKK Investments OÜ
Reg.nr 10700342

1 osa

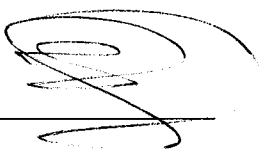
nominaalväärtusega 20 000 krooni

Swen Uusjärv
Ik 37705080282

1 osa

nominaalväärtusega 20 000 krooni

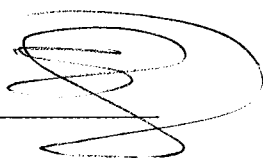
Juhatus liige



3. Eesti Kinnisvarakeskus OÜ aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

70311 Kinnisvara ostu, müügi, rendileandmise ja hindamise vahendamine – 997 665 krooni.

Juhatusel liige

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.