

MAJANDUSAASTA ARUANNE

2008

OÜ R-ESTATE

Majandusaasta algus: 01.01.2008

Majandusaasta lõpp : 31.12.2008

Registrikood: 10782914

Aadress: Veerenni 58a

11314 Tallinn

Telefon: +372 5015190

SISUKORD

Tegevusaruanne	lk 3
Raamatupidamise aastaaruanne	lk 4
Juhatuse deklaratsioon	lk 4
Bilanss	lk 5
Kasumiaruanne	lk 6
Rahavoogude aruanne	lk 7
Omakapitali muutuste aruanne	lk 8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	lk 9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	lk 9
Lisa 2. Raha	lk 11
Lisa 3. Maksunõuded ja -kohustused	lk 11
Lisa 4. Pikaajalised finantsinvesteeringud	lk 11
Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega	lk 12
Lisa 6. Materiaalse põhivara liikumine	lk 12
Lisa 7. Pikaajalised võlakohustused	lk 12
Lisa 8. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	lk. 13
Lisa 9. Potentsiaalsed kohustused	lk 13
Kasumi jaotamise ettepanek	lk 14
Juhatuse allkiri 2008 majandusaasta aruandele	lk 15
Tegevusalade loetelu	lk 16

Tegevusaruanne

OÜ R-Estate põhitegevuseks aruandeaastal olid kinnisvaraalased teenused ja investeerimistegevus.

Müügikäive oli 1 737 288 krooni (2007.a. 6 887 618 krooni), kasum oli peamiselt finantstuludest saaduna 18 929 931 krooni (2007.a. 40 649 262 krooni).

Aruandeaastal olulisi uurimis- ja arenguväljaminekuid ei tehtud ning neid ei planeerita ka järgmiseks aastaks.

Järgmisel aastal on plaanis jätkata samadel aladel.

Ettevõttes lepingulisi töötajaid ei olnud ja palka ei arvestatud.

Juhatus koosneb ühest liikmest, kellele arvestati juhatuse liikme tasu 116 676 krooni (2007.a. 118 671 krooni).

Raamatupidamise aastaaruanne**Juhatuse deklaratsioon**

R-Estate OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt R-Estate OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- R-Estate OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Juhatus:

Hindrek Leppsalu

juhatuse liige

.....

29.06.2009

Bilanss	LISAD	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	20 238 554	26 483 283
Nõuded ja ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	120 399	1 141
Muud lühiajalised nõuded		8 577 362	1 735 694
Ettemaksed teenuste eest		11 148	193 340
	Kokku	8 708 909	1 930 175
Käibevara kokku		28 947 463	28 413 458
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Muud aktsiad ja väärtpaberid	4	17 151 063	17 150 707
Pikaajalised nõuded	5	9 051 483	0
	Kokku	26 202 546	17 150 707
Materiaalne põhivara	6		
Maa ja ehitised		11 371 340	383 000
Masinad ja seadmed		1 249 223	215 693
Inventar		324 332	168 176
Lõpetamata ehitus		0	707 484
	Kokku	12 944 895	1 474 353
Põhivara kokku		39 147 441	18 625 060
AKTIVA (VARAD) KOKKU		68 094 904	47 038 518
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		802 439	269 605
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		5 988	13 766
Võlad töövõtjatele		8 000	8 000
Maksuvõlad	3	65 795	53 854
Dividendivõlad		250 000	250 000
Muud võlad		7 287	0
	Kokku	337 070	325 620
Lühiajalised eraldised		66 456	66 456
Lühiajalised kohustused kokku		1 205 965	661 681
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7		
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendikohustused		3 482 171	0
	Kokku	3 482 171	0
Pikaajalised kohustused kokku		3 482 171	0
Kohustused kokku		4 688 136	661 681
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		44 432 837	5 683 575
Aruandeaasta kasum		18 929 931	40 649 262
Omakapital kokku		63 406 768	46 376 837
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		68 094 904	47 038 518

Kasumiaruanne

<u>Kasumiaruande skeem nr 1</u>			
kroonides			
	LISAD	01.01.2008 31.12.2008	01.01.2007 31.12.2007
Müügitulu	8	1 737 288	6 887 618
Kasum (-kahjum) põhivara müügist		773 024	-57 214
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-2 031 024	-2 488 957
Muud tegevuskulud		-706 571	-583 539
Tööjõu kulud			
palgakulu		-116 676	-118 671
sotsiaalmaksud		-38 508	-39 165
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-461 139	-259 791
Muud ärikulud		-28 881	-22 201
Ärikasum		-872 487	3 318 080
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		356	36 942 792
Intressikulud		-185 152	-42 104
Muud intressi ja finantstulud ja -kulud		20 492 278	708 489
Kokku finantstulud ja -kulud		20 307 482	37 609 177
Kasum enne tulumaksustamist		19 434 995	40 927 257
Tulumaks		-505 064	-132 938
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		18 929 931	40 794 319

Rahavoogude aruanne

	01.01.2008	01.01.2007
	31.12.2008	31.12.2007
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	-872 487	3 318 080
<i>Korrigeerimised</i>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	461 139	259 791
Kasum (-kahjum) põhivara müügist	773 024	-57 214
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 778 734	103 268
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	11 450	-375 358
Makstud intressid	-185 152	-42 104
Makstud ettevõtte tulumaks	-505 064	-320 128
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-7 095 824	2 886 335
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Pikaajalise finantsinvesteeringu soetamine		0
Pikaajalise finantsinvesteeringu müük	0	21 523 515
Põhivara soetamine	-12 804 419	-54 771
Põhivara müük	1 317 653	183 087
Antud laenud	-10 600 000	0
Antud laenude tagasimaksed	7 850 000	0
Saadud intressid	12 972 856	708 489
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISEST	-1 263 910	22 360 320
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Saadud laenud	4 600 000	0
Laenude tagasimaksed	-584 995	-62 335
Lühiajalised eraldised	0	-84 441
Makstud dividendid	-1 900 000	-1 285 000
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST	2 115 005	-1 431 776
RAHAVOOD KOKKU	-6 244 729	23 814 879
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 483 283	2 668 404
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 244 729	23 814 879
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 238 554	26 483 283

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	6 583 575	6 627 575
2007.a. kasum/-kahjum			40 649 262	40 649 262
Dividendideks			-900 000	-900 000
Seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	46 332 837	46 376 837
2008.a. kasum/-kahjum			18 929 931	18 929 931
Dividendideks			-1 900 000	-1 900 000
Seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	63 362 768	63 406 768

Ettevõtte omakapitali suuruseks on 63 406 768 krooni.
Osakapital koosneb ühest osast, suurusega 40 000 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.

R-Estate OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

R-Estate OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuludesse kandmine toimub peale kolme meeldetuletuskirja saatmist ostjale, millele ei ole saadud vastust, samuti kui on esitatud ostja vastu hagi või kuulutatud välja pankrot või likvideerimine. Lootusetuks tunnistatakse nõue kui ettevõtte ei suuda oma nõudeõigust kaitsta võlgniku pankroti või likvideerimise korral või kui võlgnikku ei leita. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Muud pikaajalise finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema

kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa ja ehitised	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Masinad ja seadmed	25%	4 aastat
Muu Inventar	25%	4 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on R-Estate OÜ moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Lisa 2. Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Kassa	459 813	426 596
Swedbank EEK	0	325 941
Swedbank deposiit	10 357 793	25 707 684
SEB Pank tähtajaline hoius	9 397 639	0
SEB Pank	23 309	23 062
Kokku	20 238 554	26 483 283

Lisa 3. Maksunõuded ja kohustused

	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2007
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	120 399	0	1 141	0
Ettevõtte tulumaks	0	54 210	0	42 872
Sotsiaalmaks	0	8 089	0	7 319
Kinnipeetud tulumaks	0	3 058	0	3 221
Kogumispension	0	388	0	392
Maksuviivised	0	50	0	50
Kokku	120 399	65 795	1 141	53 854

Lisa 4. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Aktsiad ja osad	Ober-Haus Property Advisors osa		Kinnisvara ACG osa 19%		Sidusettevõtte 50% Acting Group osa		KOKKU
	<i>Arv</i>	<i>Kroonides</i>	<i>Arv</i>	<i>Kroonides</i>	<i>Arv</i>	<i>Kroonides</i>	<i>Kroonides</i>
Saldo 31.12.2007	1	38 557	1	7 102 823	1	10 009 327	17 150 707
Müük	0	0	0	0	0	0	0
Kasumosadelt				148		208	356
<i>Sh aazio</i>		22 957				0	22 957
Saldo 31.12.2008	1	38 557	1	7 102 971	1	10 009 535	17 151 063
(turuhind 31.12.2008)		(38 557)		(7 102 971)		(10 009 535)	(17 151 063)

Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega

R-Estate OÜ-ga seotud osapooled on:

Juhatuse liikmed kattuvad:

Citypro OÜ

Nimetatud ettevõttelt aruandeaastal saadud laenude tagasimakse tähtaeg on august 2011.a. ja intressimäär 6% aastas.

2007.a. seotud osapooltega tehinguid ei olnud.

(kroonides)

2008				
	Saadud laen	Tagasi makstud	Saldo 31.12.2008	Arvestatud intress 6%
Citypro OÜ	10 600 000	7 850 000	2 750 000	131 950
Kokku	10 600 000	7 850 000	2 750 000	131 950

Veel on kajastatud pikaajaline nõue mitteseotud juriidilisele isikule summas 6 169 533 krooni.

Lisa 6. Materiaalse põhivara liikumine

(kroonides)

	Maa ja ehitised	Autod	Inventar	Lõp-ta ehitis	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	383 000	960 170	221 758	707 484	2 272 412
Soetamine	0	0	54 771	0	54 771
Müük	0	-183 087	0	0	-183 087
Soetusmaksumus 31.12.2007	383 000	777 083	276 529	707 484	2 144 096
Soetamine	10 988 340	1 577 966	238 113	0	12 804 419
Müük	0	-610 169	0	-707 484	-1 317 653
Soetusmaksumus 31.12.2008	11 371 340	1 744 880	514 642	0	13 630 862
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	-492 992	-42 832	0	-535 824
Arvestatud kulum	0	-68 398	-65 521	0	-133 919
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	-561 390	-108 353	0	-669 743
Arvestatud kulum	0	-379 182	-81 957	0	-461 139
Müük	0	444 915	0	0	444 915
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	-495 657	-190 310	0	-685 967
Jääkmaksumus 31.12.2006	383 000	467 178	178 926	707 484	1 736 588
Jääkmaksumus 31.12.2007	383 000	215 693	168 176	707 484	1 474 353
Jääkmaksumus 31.12.2008	11 371 340	1 249 223	324 332	0	12 944 895

Lisa 7. Lühiajalised võlakohustused

Lühiajaliseks kohustuseks on Hansapangast saadud laenu lühiajaline osa 802 439 krooni. Pikaajaline osa on 3 482 171 krooni. Aruandeaastal maksti laenu tagasi 315 390 krooni ja intresse maksti 153 941 krooni.

Laenu tagasimakse lõpptähtpäev on juuli 2010.a.

Intressimäär on Euro 6 kuu EURIBOR + 3,0 %.

(31.12.2007.a. lepingujärgne järelmaksukohustus AS Hansa Liisingule summas 269 605 krooni.

Intress 6,0% aastas).

Lisa 8. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Realisatsioon tegevusalade lõikes:	Piirkond	2008	2007
6831 Kinnisvarabüroode tegevus	Eesti	1 737 288	6 887 618
Kokku		1 737 288	6 887 618

Lisa 9. Potentsiaalsed kohustused***Tulumaks***

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 63 362 768 krooni (31.12.2007.a 46 332 837 krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 13 306 181 krooni (31.12.2007.a 9 729 896 krooni), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 50 056 587 krooni (31.12.2007.a 36 602 941 krooni). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2008. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008.

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide kasum seisuga 31.12.2008.a.	44 432 837
2008. aasta kasum	18 929 931
Dividendideks	2 900 000
Kokku jaotamata kasum, mis kantakse edasi	60 462 768

JUHATUSE ALLKIRI 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

R-Estate OÜ juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Hindrek Leppsalu

juhatuse liige

.....

29.06.2009

Tegevusalade loetelu

Aruandeperioodi 01.01. – 31.12.2008 tegevusalad	Summad
6831 Kinnisvarabüroode tegevus	1 737 288
Kokku	1 737 288

Kavandatavad tegevusalad aruandeperioodiks 01.01. – 31.12.2009

6831 Kinnisvarabüroode tegevus

Hindrek Leppsalu

juhatuse liige

.....

29.06.2009

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10782914	Osühing R-Estate	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	hindrek.leppsalu@citypro.ee
Telefon	+372 50 15 190

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Hindrek Leppsalu	37401020288	Tallinn	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1737288	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing R-Estate (registrikood: 10782914) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Hindrek Leppsalu (Juhatuses liige) - kinnitanud 29.06.2009