

377426
Harju Maakohus
Kregistrikoht
SISSELOPPE

20.05.2008

L-21

ERI Põhja-Eesti Kinnisvara OÜ

2008. a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress: Pärnu mnt 21, Tallinn 10141

Registrikood: 10476241
Telefon: 372 626 6455
Faks: 372 626 6456
E-mail: eri@eri.ee
Interneti koduleht: www.eri.ee
Audiitor: -
Aruandeaasta algus: 01. jaanuar 2008
Aruandeaasta lõpp: 31. detsember 2008

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE (SKEEM 2)	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	6
RAHAKÄIBE ARUANNE	7
AASTAARUANDE LISAD	8
<i>Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted</i>	<i>8</i>
<i>Lisa 2. Raha</i>	<i>12</i>
<i>Lisa 3. Nõuded ostjate vastu</i>	<i>12</i>
<i>Lisa 4. Maksuvõlad ja -ettemaksed</i>	<i>12</i>
<i>Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 6. Materiaalne põhivara</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 7. Kasutusrent</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 8. Võlad tarnijatele</i>	<i>14</i>
<i>Lisa 9. Võlad töövõtjatele</i>	<i>14</i>
<i>Lisa 10. Muud lühiajalised kohustused</i>	<i>14</i>
<i>Lisa 11. Omakapital</i>	<i>14</i>
<i>Lisa 12. Müügitulu</i>	<i>15</i>
<i>Lisa 13. Müüüdud teenuste kulu</i>	<i>15</i>
<i>Lisa 14. Turustuskulud</i>	<i>15</i>
<i>Lisa 15. Üldhalduskulud</i>	<i>15</i>
<i>Lisa 16. Töövõtjatega seotud väljamaksed</i>	<i>16</i>
<i>Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega</i>	<i>16</i>
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	18
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	19



/Alis Möll/

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

ERI Põhja-Eesti Kinnisvara OÜ on asutatud 15. juulil 1998. aastal.

Peamised tegevusvaldkonnad

Ettevõtte peamiseks tegevusvaldkondadeks aruandeperioodil oli maaklerteenused juriidilistele ja füüsilistele isikutele, kinnisvara hindamine ja konsultatsioonid. Olulisemaks tegevuspiirkonnaks Põhja-Eestis oli Tallinn ning Harjumaa.

Investeeringud

Olulisi investeeringuid aruandeperioodil ei teostatud. Ettevõtte põhitegevus ei nõua suuri investeeringuid ning olulised investeeringud põhitegevust toetavatesse süsteemidesse on teostatud varasematel perioodidel. Aruandeperioodil investeeriti fototehnikasse 9 tuhande krooni eest, eesmärgiga osutada oma klientidele paremat ja innovaatilisemat teenust. Samuti soetati 9 tuhande krooni eest ERI Elamispindade Kinnisvara OÜ-lt viimase valduses olnud põhivara seoses ERI Elamispindade Kinnisvara OÜ poolt osutatavate teenuste üleviimisega ERI Põhja-Eesti Kinnisvara OÜ-sse.

Personal

Ettevõtte juhatus on kahe liikmeline. Juhatuse liikmetele juhatuses töös osalemise eest 2008. aastal tasu ei makstud ega muid hüvitisi ei võimaldatud.

2008. aastal töötas ettevõttes keskmiselt 2,67 töötajat, kellede tasusumma koos maksudega oli kokku 340 tuhat krooni.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Aruandeperioodile järgneval majandusaastal planeerime laiendada tegevuspiirkonda üle Eesti erinevatesse maakondadesse ning linnadesse. Eraldi esindusi kavas avada ei ole.

Plaanis on ka vähendada üleliigsed regionaalsed ettevõtted struktuuris.

Planeeritakse viia ellu struktuursed muudatused ning koondada kogu vahendus ja hindamistegevus

üle Eesti Eri Põhja-Eesti Kinnisvara OÜ alla. Sellega kaasneb ka ettevõtte ümbernimetamine Eri Kinnisvara OÜ.

Majandusnäitajad

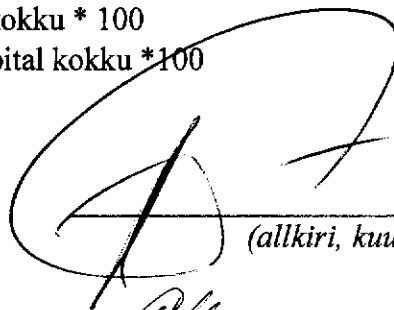
Peamised majandusnäitajad ja suhtarvud olid järgmised:

Müügitulu	6 785 152
Puhaskasum	-1 039 082
Käibe kasv	-9,59%
Brutokasumi määr	44,61%
Kasumikasv	-573,06%
Puhasrentaablus	-15,31%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,96
ROA	-39,96%
ROE	-59,66%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (aruandeaasta müügitulu – eelmise aasta müügitulu) / eelmise aasta müügitulu * 100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (aruandeaasta puhaskasum – eelmise aasta puhaskasum) / eelmise aasta puhaskasum * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Juhatuse liikmed – Hannes Pihl



30. 06. 2009
(allkiri, kuupäev)

Alis Möll



30. 06. 2009
(allkiri, kuupäev)

Raamatupidamise aastaaruanne

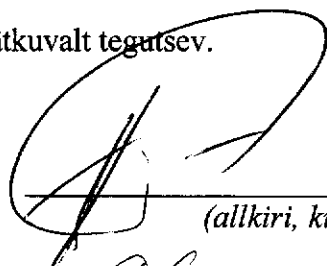
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 17 toodud ERI Põhja-Eesti Kinnisvara OÜ 2008. aasta 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 osaühingu finantsseisundit, majandustulemust ja rahakäibeid;
- 3) ERI Põhja-Eesti Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Juhatus liikmed – Hannes Pihl



30.06.2009
(allkiri, kuupäev)

Alis Möll



30.06.2009
(allkiri, kuupäev)

Bilanss

VARAD	31.12.2008	31.12.2007	Lisad
KÄIBEVARA			
Raha	2 514 958	3 143 891	2
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	84 146	89 939	3, 17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	458	4
Muud lühiajalised nõuded	1 105	21 971	5, 17
Kokku nõuded ja ettemaksed	85 251	112 368	
KÄIBEVARA KOKKU	2 600 209	3 256 259	
PÕHIVARA			
Materiaalne põhivara	20 937	30 566	6
PÕHIVARA KOKKU	20 937	30 566	
VARAD KOKKU	2 621 146	3 286 825	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	31.12.2008	31.12.2007	
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tamijatele	670 898	187 964	8, 17
Võlad töövõtjatele	28 867	85 353	9
Maksuvõlad	159 333	35 215	4
Muud võlad	20 329	194 492	10, 17
Saadud ettemaksed	0	3 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	879 427	506 024	
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	879 427	506 024	
KOHUSTUSED KOKKU	879 427	506 024	
OMAKAPITAL			
Osakapital	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	12 544	12 544	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 728 257	2 508 335	
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	-1 039 082	219 922	
OMAKAPITAL KOKKU	1 741 719	2 780 801	11
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	2 621 146	3 286 825	



/Alis Möll/

Kasumiaruanne (skeem 2)

	2008	2007	Lisad
TULUD			
Müügitulu	6 785 152	7 504 642	12
Müüdud teenuste kulu	-3 758 827	-3 849 589	13
BRUTOKASUM	3 026 325	3 655 053	
Turustuskulud	-1 008 749	-617 617	14
Üldhalduskulud	-3 035 036	-2 826 656	15
Muud äritulud	280	5 474	
Muud ärikulud	-29 408	-633	
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	-1 046 588	215 621	
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	-6 512	-7 636	7
Muud finantstulud ja -kulud	14 018	11 664	
Kokku finantstulud ja -kulud	7 506	4 028	
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	-1 039 082	219 649	

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 01.01.2007	40 000	12 544	2 508 335	2 560 879
Aruandeperioodi puhaskasum			219 922	219 922
Seisuga 31.12.2007	40 000	12 544	2 728 257	2 780 801
Seisuga 01.01.2008	40 000	12 544	2 728 257	2 780 801
Aruandeaasta kasum			-1 039 082	-1 039 082
Seisuga 31.12.2008	40 000	12 544	1 689 175	1 741 719

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11.



/Alis Möll/

Rahakäibe aruanne

	2008	2007	Lisad
ÄRITEGEVUSE RAHAKÄIVE			
Raha laekumine põhitegevusest	8 032 399	9 259 960	
Ostjatele laekunud summad	7 948 853	9 216 520	
Saadud intressid	14 384	10 302	
Muud laekumised	69 162	33 138	
Raha väljaminek põhitegevusest	-8 643 208	-9 587 341	
Ostjate ettemaksete tagastamine	-9 775	0	
Tarnijatele tasutud summad	-7 580 171	-8 439 370	
Töövõtjatega seotud väljamaksed	-367 783	-956 815	16
Tasutud tulumaks	-327	0	
Tasutud käibemaks	-551 266	-73 261	
Tasutud intressid	-6 512	-7 636	7
Muud väljamaksed	-127 374	-110 259	
RAHAKÄIVE ÄRITEGEVUSEST	-610 809	-327 381	
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAKÄIVE			
Materiaalse põhivara soetamine	-18 124	-4 691	6
Antud lühiajalised laenud	-20 000	-20 000	
Antud lühiajaliste laenude tagasimaksed	20 000	27 437	
RAHAKÄIVE INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-18 124	2 746	
RAHAKÄIVE KOKKU	-628 933	-324 635	
RAHA PERIOODI ALGUSES	3 143 891	3 468 526	2
RAHA MUUTUS	-628 933	-324 635	
RAHA PERIOODI LÕPUS	2 514 958	3 143 891	2



/Alis Möll/

Aastaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

ERI Põhja-Eesti Kinnisvara OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahakäivetele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.



/Alis Möll/

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3000 krooni kantakse vara soetamise hetkel kulusse väheväärtusliku põhivarana.

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 remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eraldiseisvatest 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:

- | | |
|------------------------|----------|
| • masinad ja seadmed | 10 – 20% |
| • IT ja kontoriseadmed | 20 – 40% |
| • muu inventar | 20 – 25% |

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 „müügiotel 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.

Varade väärtuse langus

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara

 /Alis Möll/

väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahakäibeid eristada.

Varade allahindlused kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna, kusjuures rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja rendikuluks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel rendilepingu jääkväärtuse suhtes sama.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

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 õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

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 netodividendina väljamakstud summalt (kuni 31. detsembrini 2007 kehtis maksumäär 22/78). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kuni järgnevalt kirjeldatud tulu tekkimise hetkeni kajastatakse kliendilt laekunud rahasid ostjate poolt tehtud ettemaksetena.

 /Alis Möll/

Tulu kinnisvaraobjektide vahendusteenusest (ost-müük, üür ja arendusprojektide müügikorraldus) kajastatakse hetkel, mil ettevõtte tekib lepingujärgne õigus teenustasule – üldjuhul pärast kinnisvaraobjekti ostu-müügi asjaõiguslepingu või üürilepingu sõlmimist. Kinnisvaraobjekti ostja poolt ettevõttele makstud tagatis- ja broneerimisrahasid, millised on ettevõtte kohustatud pärast müügilepingu sõlmimist edasi kandma kinnisvaraobjekti müüjale, tuluna ei kajastata, vaid need võetakse arvele bilansi kirjele „Muud lühiajalised kohustused“.

Kui kolmandate isikutega on sõlmitud tulude jagamise kokkulepped, siis kolmandatele osapooltele kuuluvat osa tulust kasumiaruandes ei kajastata, vaid nende osa võetakse arvele bilansi kirjel „Muud lühiajalised kohustused“. Kui eelpool toodud kokkulepetes on kliendile arve esitajaks kolmas osapool, kajastatakse ettevõtte osa tulust sarnaselt ettevõtte enda poolt osutatavate teenustega.

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.

Rahakäibe aruanne

Rahakäibe aruanne on koostatud otsesel meetodil. Äritegevuse raha liikumised kajastatakse rahakäibe aruandes brutosummades (koos käibemaksuga). Investeermis- ja finantseerimistgevuse rahakäibed kajastatakse netosummades (ilma käibemaksuta) ning nende tehingute käibemaks kajastatakse summeeritult äritegevuse käibemaksu tasumise real.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2008 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

/Alis Möll/

Lisa 2. Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Kassa	78 204	162 535
Pangakontod	2 436 754	2 981 356
Raha kokku	2 514 958	3 143 891

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Tähtaeg saabumata	6 384	11 496
Ületanud, alla 1 kuu	80 228	57 643
Ületanud, 1 kuu - 6 kuud	36 200	44 290
Ületanud, 6 kuud - 1 aasta	34 928	5 900
Ületanud, üle 1 aasta	73 148	66 702
Ostjatelt laekumata arved kokku	230 888	186 031
Konsolideerimisgrupi ettevõtelt laekumata arved	7 396	21 389
Seotud isikutelt laekumata arved kokku	7 396	21 389
Aruandeaastal kuluks kantud ebatõenäoliselt laekuvad arved	-80 990	-72 560
Eelmistel perioodidel kuluks kantud arved	-117 481	-173 039
Aruandeaastal laekunud arved	0	17 174
Bilansist maha kantud nõuded	44 333	110 944
Ebatõenäoliselt laekuvad arved kokku	-154 138	-117 481
Nõuded ostjate vastu kokku	84 146	89 939

2008. ja 2007. aastal bilansist maha kantud nõudeid laekunud ei ole. Tehinguid seotud isikutega kajastatakse lisas 17.

Lisa 4. Maksuvõlad ja -ettemaksed

	31.12.2008		31.12.2007	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Käibemaks	0	135 510	0	1 847
Ostjate ettemaksete arvestuslik käibemaks	0	0	458	0
Kinnipeetud tulumaks	0	2 385	0	5 671
Sotsiaalmaks	0	6 358	0	10 087
Töötuskindlustus	0	147	0	275
Kohustulik kogumispension	0	326	0	611
Ettevõtte tulumaks	0	407	0	0
Väljamaksmata palga arvestuslikud maksud	0	8 266	0	16 412
Maksuintressid	0	5 934	0	312
Maksunõuded ja -võlad kokku	0	159 333	458	35 215

/Alis Möll/

Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2008	31.12.2007
Intressinõuded	1 105	1 471
Antud laenud	0	20 000
Muud lühiajalised nõuded	0	500
Muud lühiajalised nõuded kokku	1 105	21 971

Tehinguid seotud isikutega kajastatakse lisas 17.

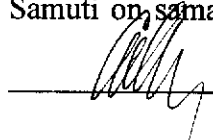
Lisa 6. Materiaalne põhivara

	Muu põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006		
Soetusmaksumus	79 487	79 487
Akumuleeritud kulum	25 420	25 420
Jääkmaksumus	54 067	54 067
2007. aastal toimunud muudatused		
Ostud ja parendused	4 691	4 691
Mahakandmine	12 636	12 636
Amortisatsioonikulu	28 192	28 192
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	71 542	71 542
Akumuleeritud kulum	40 976	40 976
Jääkmaksumus	30 566	30 566
2008. aastal toimunud muudatused		
Ostud ja parendused	18 124	18 124
Mahakandmine	17 250	17 250
Amortisatsioonikulu	27 753	27 753
Saldo seisuga 31.12.2008		
Soetusmaksumus	72 416	72 416
Akumuleeritud kulum	51 479	51 479
Jääkmaksumus	20 937	20 937

Aruande- ja võrdlusperioodil põhivara alla ei hinnatud.

Lisa 7. Kasutusrent

ERI Põhja-Eesti Kinnisvara OÜ-l on kasutusrendile võetud arvutustehnika. Kasutusrendileping on sõlmitud ERI Põhja-Eesti Kinnisvara OÜ emattevõtte poolt ühiselt kõigi konsolideerimisgrupi ettevõtete jaoks. Vajadusel võib renditud arvutustehnika liikuda ühest konsolideerimisgrupi ettevõttest teise, tänu millele võib muutuda iga ettevõtte tulevaste perioodide rendimaksete suurus. Samuti on sama rendilepingu raames õigus vajadusel rentida täiendavat arvutustehnikat ilma uut

 /Alis Möll/

rendilepingut sõlmimata kuni 31. maini 2009. Kõigi seadmete rendiperioodi pikkuseks on 36 kuud, mille lõppedes on ettevõttel õigus renditavad seadmed välja osta, võtta jätkurendile või tagastada.

	2008	2007
Kasutusrendi kulu perioodi jooksul	130 238	74 844
s.h intressikulu	6 512	7 636
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksud mittekatkestatavatest rendilepingutest:	60 057	65 767
s.h kuni 1 aasta	51 174	60 543
1-3 aastat	8 883	5 224

Lisa 8. Võlad tarnijatele

	31.12.2008	31.12.2007
Sõltumatutele osapooltele tasumata arved	459 536	198 112
Konsolideerimisgrupi ettevõtetele tasumata arved	211 362	-10 148
Võlad tarnijatele kokku	670 898	187 964

Tehinguid seotud isikutega kajastatakse lisas 17.

Lisa 9. Võlad töövõtjatele

	31.12.2008	31.12.2007
Väljamaksmata detsembri palk	13 521	25 763
Arvestuslik puhkusereserv	15 346	59 590
Võlad töövõtjatele kokku	28 867	85 353

Lisa 10. Muud lühiajalised kohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Käibemaksu võlad ühistele maksukohustuslastele	0	173 219
Arvestuslikud võlad partneritele	15 854	12 780
Muud lühiajalised võlad	4 475	8 493
Muud lühiajalised kohustused kokku	20 329	194 492

Tehinguid seotud isikutega kajastatakse lisas 17.

Lisa 11. Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

2008. ja 2007. aastal osanikele dividende välja ei kuulutatud ega makstud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 moodustas 1 689 175 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse

 /Alis Möll/

informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 1 334 448 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 354 727 krooni.

Lisa 12. Müügitulu

2008. ja 2007. aastal on kogu müük toimunud Eestis.

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Kinnisvaraobjektide tavavahendus	2 451 189	2 988 171
Arendusprojektide müügikorraldus	1 323 519	439 981
Kinnisvaraobjektide hindamine ja kinnisvaraalane nõustamine	3 010 444	4 076 490
Müügitulu kinnisvarabüroode tegevusest (EMTAK 6831)	6 785 152	7 504 642

Lisa 13. Müüdud teenuste kulu

	2008	2007
Osutatud teenuste otsesed kulud	3 011 402	3 201 316
Ebatõenäoliselt laekuvte arvete kulu	80 990	55 386
Muud müügitegevusega seotud kulud	666 435	592 887
Müüdud teenuste kulud kokku	3 758 827	3 849 589

Lisa 14. Turustuskulud

	2008	2007
Teenuste osutamisega otseselt seotud reklaamikulud	860 666	523 676
Muud turustuskulud	148 083	93 941
Turustuskulud kokku	1 008 749	617 617

Lisa 15. Üldhalduskulud

	2008	2007
Halduspersonali ja juhtimise kulud	2 090 417	2 025 705
Kontori rentimise kulud	471 769	303 117
Kontoritehnika kulud	232 388	168 954
Side ja postikulud	28 409	20 264
Muud kontorikulud	74 547	30 658
Juriidiliste teenuste, koolituste ja auditeerimise kulud	46 561	42 075
Muud tegevuskulud	90 945	235 883
Üldhalduskulud kokku	3 035 036	2 826 656



/Alis Möll/

Lisa 16. Töövõtjatega seotud väljamaksed

	2008	2007
Töövõtjatele makstud tasud	227 277	580 004
Tasutud tulumaks	43 792	129 894
Tasutud sotsiaalmaks	88 762	226 973
Tasutud pensionikindlustus	5 362	6 188
Tasutud töötuskindlustus	2 413	13 756
Tasutud erisoodustuse tulumaks	177	0
Töövõtjatega seotud väljamaksed kokku	367 783	956 815

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

ERI Põhja-Eesti Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- 1) omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- 2) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- 3) ettevõtte juhtkonda;
- 4) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

ERI Põhja-Eesti Kinnisvara OÜ emaettevõtte on ERI Kinnisvara OÜ.

ERI Põhja-Eesti Kinnisvara OÜ on 2008. ja 2007. aastal ostnud ja osutanud teenuseid (kontoritehnika rentimine, kulude-tulude jagamise kokkulepped, juhtimis-, konsultatsiooni- ja muud teenused) järgmistelt seotud osapooltelt (summad koos käibemaksuga):

Teenused	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtte	2 898 271	141 536	3 247 130	7 966
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	300 452	522 477	193 680	98 069
Teenuste ost-müük kokku	3 198 723	664 013	3 440 810	106 035

Muud tehingud	Tasutud	Saadud	Tasutud	Saadud
Kontsernikonto intress	0	13 813	0	11 617
Muud tehingud kokku	0	13 813	0	11 617

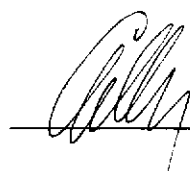
2008. ja 2007. aastal juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud ja muid soodustusi ei tehtud.

 /Alis Möll/

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Enaettevõtelt laekumata arved	0	80
Teistelt konsolideerimisgrupi ettevõtetelt laekumata arved	7 396	21 309
Intressinõuded	1 105	1 471
Lühiajalised nõuded seotud isikute vastu kokku	8 501	22 860
Enaettevõttele tasumata arved	211 362	-12 627
Teistele konsolideerimisgruppi ettevõtetele tasumata arved	0	2 478
Käibemaksu võlad ühistele maksukohustuslastele	0	173 219
Lühiajalised võlad seotud isikutele kokku	211 362	163 070

Täpsemalt kajastatakse laekumata arvete saldosis lisas 3, muude nõuete saldosis lisas 5, tarnijatele tasumata arvete saldosis lisas 8 ja muude kohustuste saldosis lisas 10.



/Alis Möll/

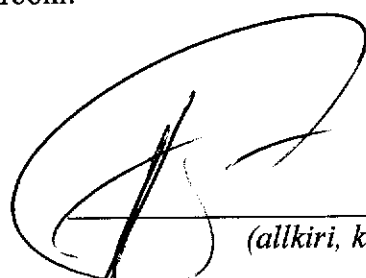
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

ERI Põhja-Eesti Kinnisvara OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule kasumi jaotamiseks järgneva ettepaneku:

1. Jaotuskõlbulik kasum
 - 1.1. Kogu jaotuskõlbulik puhaskasum 1 689 175 krooni.
2. Kasumi jaotamine
 - 2.1. Jätta jaotamata 1 689 175 krooni.
3. Jaotamata kasumi ja reservide saldod pärast 2008. majandusaasta puhaskasumi jaotamist.
 - 3.1. Kohustuslik reservkapital 12 544 krooni.
 - 3.2. Jaotamata kasum 1 689 175 krooni.

Juhatus liikmed – Hannes Pihl

Alis Möll

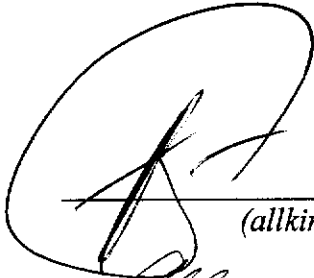

30.06.2009
(allkiri, kuupäev)


30.06.2009
(allkiri, kuupäev)

Juhatuses allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

ERI Põhja-Eesti Kinnisvara OÜ 2008. aasta majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 30.06.2009 aastal, allkirjastamine _____ aastal:

Juhatuses liikmed – Hannes Pihl

 30.06.2009
(allkiri, kuupäev)

Alis Möll

 30.06.2009
(allkiri, kuupäev)

ERI Põhja-Eesti Kinnisvara OÜ 2008 majandusaasta aruandega koos esitatav informatsioon

Osanike nimekiri majandusaasta aruande kinnitamise seisuga

Osanike nimekiri 2008. majandusaasta aruande kinnitamise seisuga 30.06 2009) oli alljärgnev:

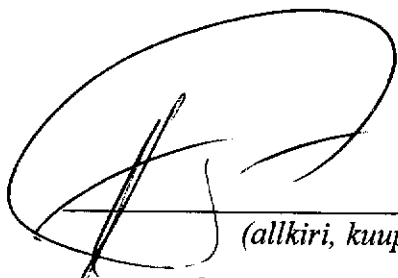
1) ERI Kinnisvara OÜ

Registrikood: 10979491
Aadress: Pärnu mnt 21, Tallinn 10141
Osade arv: 1
Osade nimiväärtus: 40 000

2008. aasta käibe jagunemine lähtuvalt EMTAK klassifikaatorist

1) Kinnisvarabüroode tegevus (6831) – 6 785 152

Juhatusel liikmed – Hannes Pihl


30.06.2009
(allkiri, kuupäev)

Alis Möll


30.06.2009
(allkiri, kuupäev)