

18 cu 87723



**OÜ ESTIKO KINNISVARAHALDUS
TARTU**

2007. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:

Tehase 16
50107 Tartu
Eesti Vabariik

Äriregistri kood:

11106552

Telefon:

372 7308 300

Faks:

372 7308 301

E-mail:

eduhaldus@hot.ee

Põhitegevusala:

ehitus, kinnisvara haldus ja hooldus

Aruandeaasta algus ja lõpp:

01.01.2007 - 31.12.2007

TEGEVUSARUANNE

OÜ Estiko Kinnisvarahaldus põhitegevusaladeks on ehitus- ja remonditööde teostamine ning kinnisvara haldamine ja hooldamine.

OÜ Estiko Kinnisvarahaldus kuulub AS Rondam Grupp kontserni koosseisu läbi emaettevõtja Estiko Investeeringute AS-i.

2007. aastal tegeldi ehitustööde valdkonnas oma personali baasil – üldehitus (betoonitööd, väikeplokkidest seinte ehitus, puidust kandekonstruktsioonide ehitus jne), sisetööd (viimistlustööd, kahepoolsete kipsseinte ehitus, plaatimistööd, ripplagede paigaldus jne). Suuremate objektide puhul sõlmiti lepingud alltöövõtjatega ning lisaks ehitusteenusele pakuti ka ehitusprojektijuhtimisteenust.

2007. aasta suuremad objektid:

- Tehase 16 D, I korruse renoveerimine;
- Tehase 16 C, II korruse renoveerimine;
- Turu 2 ehitustööd allhankijana;
- Sisustus E-Kaubamaja, Tehase 16, Isku esindussalongi ehitus;
- Emajõe Kaubahall, Küüni 7, ööklubi jahutussüsteemi renoveerimine;
- Tehase 16A, Plastari valmistoodangu lao renoveerimine.

Haldus- ja hooldusteenust pakutakse peamiselt kontsernigruppi kuuluvatele ettevõtjatele. Teenusega on kaetud kõik kontsernigrupi suuremad kinnisvaraobjektid – Emajõe Kaubahall, Emajõe Ärikeskus, Sisustus E-kaubamaja ja kogu Tehase territooriumi kompleks. Osaliselt ostab haldus- ja hooldusteenust ka AS Station Hotel. Haldusteenust osutatakse 100% oma ettevõtte ressursidega, hooldusteenuse puhul kasutatakse ka välispartnereid. Suuremad partnerid on SOL Eesti OÜ, Heström OÜ, Küte ja Ehitus AS, AS Cleanaway, Selko Security AS jne.

Majandusnäitajad:

Pöhinäitajad (tuh kroonides)	2007	2006	juurdekasv	
Käive	17 103	14 264	2 839	19,9%
Puhaskasum	2 091	504	1 587	314,9%
Brutorentaablus (brutokasum/netokäive)	47,2%	4,4%	-	-24,2%
Ärimentaablus (äri kasum/netokäive)	12,2%	3,5%	-	-24,7%
Puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive)	12,2%	3,6%	-	-24,6%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	113,1%	91,6%	-	21,5%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine varad)	69%	50,5%	-	5,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	260,9%	275%	-	-14,1%
Omakapitalimäär (omakapital/varad)	61,2%	60,3%	-	0,9%

Müügitulust moodustas ehitustegevus ja vahendus 14 730 (2006: 12 687) tuhat krooni ehk 86% kogu müügitulust ning haldusteenus 2 373 (2006: 1 577) tuhat krooni.

Arundeaastal arvestati töötasudeks koos sotsiaalmaksuga kokku 1 146 tuhat krooni (2006: 1 801 tuhat krooni). Keskmiselt töötas aruandeaastal ettevõttes 7 töötajat (2006: 10 töötajat). Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, juhatuse liikmele aruandeaastal tasu ei makstud.

Arengusuunad:

2008. aastal keskendutakse põhiliselt kontsernisiseste ehitus-remonttööde teostamisele.



Ain Tammvere
Juhatuses liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 15 toodud Estiko Kinnisvarahaldus OÜ 2007. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

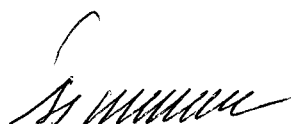
Juhatus kinnitab, et:

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 Estiko Kinnisvarahaldus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Ain Tammvere
Juhatuse liige

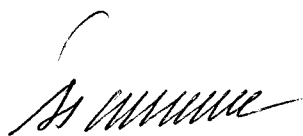
Tartu, 11. veebruar 2008. a



Bilanss

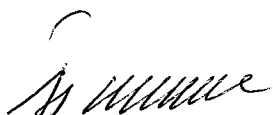
(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha		11	286
Nõuded ja ettemaksed	2,3	4 622	891
Käibevara kokku		4 633	1 177
Põhivara			
Materiaalne põhivara	4,9	96	154
Põhivara kokku		96	154
VARAD KOKKU		4 729	1 331
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	3,5	1 776	427
Lühiajalised kohustused kokku		1 776	427
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised eraldised	7	60	102
Pikaajalised kohustused kokku		60	102
KOHUSTUSED KOKKU		1 836	529
Omakapital			
Osakapital	6	40	40
Kohustuslik reservkapital		4	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		758	254
Aruandeaasta kasum		2 091	504
OMAKAPITAL KOKKU		2 893	802
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		4 729	1 331



Kasumiaruanne (Skeem 2)
(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	8	17 103	14 264
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9	-9 032	-13 639
Brutokasum		8 071	625
Turustuskulud		-25	0
Üldhalduskulud		-5 998	-164
Muud äritulud	7	42	44
Muud ärikulud		0	-2
Ärikasum		2 090	503
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud ja -kulud		1	1
Finantstulud ja -kulud kokku		1	1
Aruandeaasta puhaskasum		2 091	504



Rahavoogude aruanne
(otsene meetod)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
LAEKUMISED		15 186	16 127
Ostjatelt	2	5 390	674
Kontsernigrupi ettevõtjalt		9 796	15 453
VÄLJAMAKSED		-15 457	-16 129
Tarnijatele kaupade ja teenuste eest		-7 328	-13 950
Kontsernisestele hankijatele		-6 193	-446
Maksudeks	3	-1 172	-885
Töötasudeks		-745	-797
Muud väljamaksed		-19	-51
Rahavood äritegevusest kokku		-271	-2
Rahavood investeerimistegevusest			
LAEKUMISED		1	1
Hoiuseintresside laekumine		1	1
VÄLJAMAKSED		-5	-6
Materiaalse põhivara eest	4	-5	-6
Rahavood investeerimistegevusest kokku:		-4	-5
Rahavood kokku:		-275	-7
RAHA ALGSALDO		286	293
RAHA LÕPPSALDO		11	286



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital 31.12.2005	40	0	258	298
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	4	-4	0
Aruandeperioodi puhaskasum		0	504	504
Omakapital 31.12.2006	40	4	758	802
Aruandeperioodi puhaskasum		0	2 091	2 091
Omakapital 31.12.2007	40	4	2 849	2 893

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



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Estiko Kinnisvarahaldus OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. 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, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides ja arvestus- ja esitusvaluutaks on Eesti kroon.

A. Raha ja ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), kuni kolmekuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

B. Nõuded ostjate vastu

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdiseväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes *turustuskuludena*. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

C. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku

kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. 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 eristatavatest 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:

- Muu inventar 2-10 aastat

Piiramata kasutusega objekte (maa) ei amortiseerita.

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.

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

D. Finantskohustused

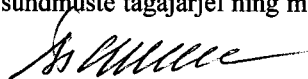
Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

E. Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on



lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

F. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise kuni 2011. aastani: 2009. aastal on maksumäär 20/80, 2010. aastal 19/81 ja alates 2011. aastast on maksumäär 18/82 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

G. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. 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.

Hooldustasud

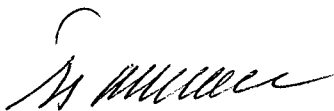
Juhul kui hooldus seisneb ühekordses suuremas toimingus, kajastatakse tulu antud toimingu teostamise järel.

Juhul kui hooldust tehakse teatud pikema ajaperioodi jooksul, kajastatakse hooldustasud tuluna lineaarselt lepingus ettenähtud hooldusperioodi jooksul.

Tulu kajastamine pikaajalistelt ehitus- ja teenuslepingutelt

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate ühekordsete teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulused ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega või teostatakse tehtud tööde ülevaatus.



Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Juhul kui ei ole tõenäoline, et ettevõtte suudab tagasi teenida vähemalt teenusega seotud kulud, tulu teenuse osutamisest ei kajastata. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

H. 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.

I. Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

Varade sihtfinantseerimise korral võetakse sihtfinantseerimise abil soetatud vara bilansis arvele tema soetusmaksumuses, varade soetamise toetuseks saadud sihtfinantseerimise summa kajastatakse bilansis kohustusena kui tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest. Soetatud vara amortiseeritakse kulusse ja sihtfinantseerimise kohustus tulusse soetatud vara kasuliku eluea jooksul.

J. Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. OÜ Estiko Kinnisvarahaldus seotud osapoolteks on:

- a) emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) tütarettevõtte;
- c) sidusettevõtte;
- d) emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted;
- e) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju OÜ Estiko Kinnisvarahaldus ärilistele otsustele;
- f) punktis e kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	2 973	69
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	41	25
Muud nõuded (lisa 10)	1 608	797
Nõuded ja ettemaksed kokku	4 622	891

Lisa 3 Maksud

Maksuliik	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks (lisa 2)	41	0	25	0
Üksikisiku tulumaks	0	7	0	22
Sotsiaalmaks	0	15	0	37
Muud maksud	0	2	0	5
Kokku	41	24	25	64

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Muu inventar
Saldo seisuga 31.12.2005	
Soetusmaksumus	216
Akumuleeritud kulum	-10
Jääkmaksumus	206
2006. a toimunud muutused	
Ostud ja parendused perioodi jooksul	12
Amortisatsioonikulu	-64
Saldo seisuga 31.12.2006	
Soetusmaksumus	228
Akumuleeritud kulum	-74
Jääkmaksumus	154
2007. a toimunud muutused	
Ostud ja parendused perioodi jooksul	5
Amortisatsioonikulu	-63
Saldo seisuga 31.12.2007	
Soetusmaksumus	233
Akumuleeritud kulum	-137
Jääkmaksumus	96

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	145	195
Võlad töövõtjatele	87	120
Maksuvõlad (lisa 4)	24	64
Muud võlad	1 520	48
Võlad ja ettemaksed kokku	1 776	427

Muude võlgade all kajastuvad võlad konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu summas 1 509 tuhat krooni (2006: 20 tuhat krooni) (vt lisa 10), kuludesse kantud, kuid 2008. aastal maksmisele kuuluv töötasudega seotud maksukohustus ja muud võlad summas 11 tuhat krooni (2006: 28 tuhat krooni).

Lisa 6 Omakapital

OÜ Estiko Kinnisvarahalduse osakapital on 40 000 krooni. Põhikirja kohaselt on osakapitali miinimumsuurus 40 000 krooni ja maksimumsuurus 160 000 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2007 moodustas 2 849 (31. detsember 2006: 758) tuhat krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78 ning kuni 31. detsember 2006 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik omanikele dividendidena välja maksta 2 251 tuhat krooni (31. detsembril 2006: 591 tuhat krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 598 tuhat krooni (31. detsembri 2006: 167 tuhat krooni).

Lisa 7 Sihtfinantseerimine

OÜ Estiko Kinnisvarahaldus on saanud sihtfinantseerimise korras:

Varade sihtfinantseerimine	2007	2006
Saadud EAS-lt	153	153
Amortiseeritud tulusse	-93	-51
Amortiseerimata jääk perioodi lõpus	60	102

2005. aastal saadi Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuselt "Alustavate ettevõtjate starditoetust" summas 153 tuhat krooni ehitusprojekti elluviimiseks. Toetusrahade eest soetati tööriistu ja muud ehitusinventari (vt lisa 4).

Lisa 8 Müügitulu

EMTAK Tegevusala	2007	2006
4120 Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	12 613	12 389
4321 Elektriinstallatsioon	1 298	194
4322 Torustiku, kütte- ja kliimaseadmete paigaldus	819	104
6832 Kinnisvarahaldus tasu eest või lepingu alusel	2 373	1 577
Kokku	17 103	14 264



Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

	2007	2006
Muutuvkulud	-6 159	-11 910
Püsikulud	-2 873	-1 729
<i>sh kulum</i>	-63	-64
Kokku	-9 032	-13 639

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Estiko Kinnisvarahaldus kuulub Estiko Investeeringute AS tütar-ettevõtjana AS Rondam Grupp kontserni koosseisu.

OÜ Estiko Kinnisvarahaldus on 2007. aastal ostnud teenuseid, müünud ja vahendanud kaupu ning osutanud teenuseid (ehitus- ja remonditööde korraldamine, haldus- ja heakorrateenused, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2007		2006	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütar- ja emaettevõtjad	5 771	6 649	246	1 980
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 802	3 335	172	11 671
Kaupade ja teenuste ost-müük kokku	7 573	9 984	418	13 651

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Tütar- ja emaettevõtjad	1 388	474
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	205	322
Lühiajalised nõuded kokku	1 593	796

	31.12.2007	31.12.2006
Tütar- ja emaettevõtjad	707	17
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	802	3
Lühiajalised kohustused kokku	1 509	20



Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

Estiko Kinnisvarahaldus OÜ 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt
.....2008, allkirjastamine 2008:



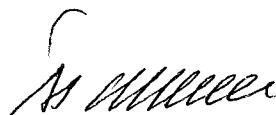
.....
Ain Tammvere
Juhatuse liige



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 31.12.2007	758
Aruandeaasta puhaskasum	2 091
Jaotamata kasum kokku	2 849

Juhatus teeb ettepaneku jätta 2007.a kasum jaotamata.



Ain Tammvere
Juhatuse esimees

Tartu, 11. veebruar 2008



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne (Skeem 2)	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	14
Lisa 3 Maksud	14
Lisa 4 Materiaalne põhivara	14
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 6 Omakapital	15
Lisa 7 Sihtfinantseerimine.....	15
Lisa 8 Müügitulu	15
Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu.....	16
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	16
Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele	17
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	18