

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

28.05.2009

1600 95936

dy

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus:	01.jaanuar 2008.a.
Majandusaasta lõpp:	31.detsember 2008.a
Äriniimi:	OÜ Karlova Kinnisvara
Äriregistri kood:	10152751
Aadress:	Kiigemäe 4, Tartu 51011
Telefon:	5111180
Elektronpost:	<u>karlova.kinnisvara@mail.ee</u>
Tegevjuht:	Tiina Mahlapuu

Juhatuse liige



Sisukord

Juhatuse tegevusaruanne	3
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksud	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Omakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Ärikulud	12
Juhatuse allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele	13

Juhatuse liige



Tegevusarunne 2008

EV kinnisvaraturul toimunud tehingute arvu suur vähenemine ja kinnisvarahindade suur langus on mõjutanud oluliselt ka OÜ Karlova Kinnisvara tegevust aastal 2008.

Möödunud aastal toimusid OÜ Karlova Kinnisvara suured muudatused:

- Juunis müüdi ära OÜ Karlova Kinnisvarale kuulunud bürooruumid asukohaga Tähe 2A Tartus
- Augustis kutsuti tagasi juhatuse liige Riina Juhkam
- Muudeti osaühingu aadressi. Uus aadress on 51011 Tartu Kiigemäe 4 (muudatused viidi sisse ka äriregistri B-osa registrikaardile)
- 2 maaklerit lahkusid töölt
- 1 maakler vormistas end tööle FIE-na.

Kuna majandusaasta algul sissetulekud praktiliselt puudusid, siis ei makstud kellelegi põhipalka. Tulemustasude kogusumma 2008 aastal oli 54 899,- krooni. Peale muudatusi augustikuus ei ole OÜ Karlova Kinnisvaras ühtegi põhitöökohaga maaklerit.

Juhatuseliikme tasusid ei makstud.

Muudatused olid vajalikud, kuna kinnisvarasektorit tabas majanduslangus kõige varem ja püsikulude kokkutõmbamine oli hädavajalik firma ellujäämiseks.

Tulud, kulud, kasum.

2008.a. moodustas OÜ Karlova Kinnisvara netokäive 205 762,- krooni. Käive saadi kinnisvara ostu, müügi ja ostu-müügi ning üüri vahenduse teel. Kulutusi tehti peamiselt reklaami, andmeside ja transpordi tarbeks. Majandusaasta kahjumiks kujunes 128 457,- krooni.

Alates 2008.a. augustist on ettevõtte juhatuse kaheliikmeline.

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse ja immateriaalsesse põhivarasse 12 822,- krooni. Eesmärgiks järgmisel majandusaastal on firma turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine võimalikult väheste põhikuludega arvestades jähnenud majanduskeskkonnaga.

Tiina Mahlapuu

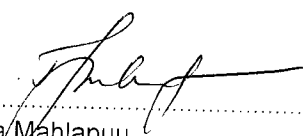
Juhatuseliige

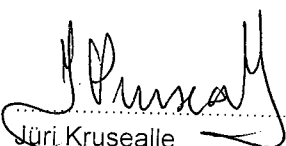


Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel neli kuni kolmteist esitatud OÜ Karlova Kinnisvara 2008.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- * raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- * raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Karlova Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- * kõik teadaolevad asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 06.mai 2009.a., on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- * OÜ Karlova Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.


Tiina Mahlapuu
juhatuse liige


Jüri Krusealle
juhatuse liige

Juhatus liige



BILANSS
(kroonides)

Lisa nr.

		31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA			
<u>Käibevara</u>			
Raha ja pangakontod	2	353 102	1 058 816
Nõuded ja ettemaksed	3	1 350	39
Varud	5	0	60000
Käibevara kokku:		354 452	1 118 855
<u>Põhivara</u>			
Materiaalne põhivara	6	10 704	674 612
Kokku põhivara:		10 704	674 612
Aktiva kokku:		365 156	1 793 467
PASSIVA			
<u>Lühiajalised kohustused</u>			
Laenukohustused	7	0	28 500
Võlad ja ettemaksed	8	47 179	865 273
Lühiajalised kohustused kokku:		47 179	893 773
<u>Pikaajalised kohustused</u>			
Laenukohustused		0	111 096
Pikaajalised kohustused kokku:		0	111 096
Kohustused kokku		47 179	1 004 869
<u>Omakapital</u>			
Osakapital nimiväärtuses	9	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelm.per.kasum/kahjum		402 434	1 092 327
Aruandeaasta kasum	-	128 457	- 347 729
Omakapital kokku	9	317 977	788 598
Passiva kokku		365 156	1 793 467



KASUMIARUANNE
(kroonides)

	lisa nr.	2008	2007
Müügitulu	10	205 762	455 487
Muud äritulud	11	967 456	5 500
Kaubad, toore, materjal, teenused	11	- 310 056	- 6 337
Mitmesugused tegevuskulud	11	- 756 940	- 306 591
Tööjõukulud			
palgakulu		- 54 899	- 172 351
sotsiaalmaksud		- 22 343	- 71 354
Kulum			
põhivara kulum	6	- 55 711	- 107 458
Muud ärikulud		- 1 091	- 105 112
Ärikasum		- 27 822	- 308 216
Finantstulud ja -kulud	12	- 9 680	- 7 390
Kasum enne tulumaksustamist		- 37 502	- 315 606
Tulumaks	9	- 90 955	- 32 123
Aruandeaasta puhaskasum		- 128 457	- 347 729

Juhatusel liige



Rahavoogude aruanne

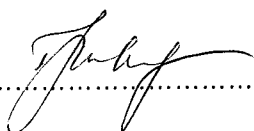
	lisa nr.	2008	2007
<u>Rahavood äritegevusest</u>			
Ärikasum		- 27 822	- 308 216
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	55 711	107 458
Põhivara müügikasum/kahjum		- 967 456	100 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3	- 1 311	- 121 306
Varude muutus	5	60 000	- 60 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8	- 207 824	- 129 790
Makstud intressid	12	- 10 092	- 7 445
Makstud ettevõtte tulumaks		- 90 955	-51929
Äritegevuse rahavood kokku:		- 1 189 749	- 471 228
<u>Rahavood investeerimisest</u>			
Materiaalse põhivara soetus	6	- 12 822	-
Materiaalse põhivara müük		1 588 475	380 000
Antud laenude tagasimaksed		-	1146000
Saadud intressid	12	444	60
Investeeringu rahavood kokku:		1 576 097	1 526 060
<u>Rahavood finantseerimisest</u>			
Saadud laenud	7	-	150 000
Saadud laenude tagasimaksed		- 139 596	- 10 405
Dividendide väljamaksmine		- 952 434	- 149 000
Finantseerimise rahavood kokku		- 1 092 030	- 9 405
RAHAVOOD KOKKU		- 705 682	1 045 427
Raha perioodi algul	2	1 058 816	13 389
Raha perioodi lõpus	2	353 102	1 058 816
Valuutakursi muutuste mõju		32	-
Rahajäägi muutus		- 705 682	1 045 427



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2006	40 000	4 000	1 241 327	1 285 327
aruandeaasta kasum/kahjum	0	0	- 347 729	- 347 729
jaotatud dividendideks	0	0	- 149 000	- 149 000
31.12.2007	40 000	4 000	744 598	788 598
aruandeaasta kasum/kahjum	0	0	- 128 457	- 128 457
jaotatud dividendideks	0	0	- 342 164	- 342 164
31.12.2008	40000	4000	273 977	317 977

Juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruande lisad

LISA 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.

OÜ Karlova Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, 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, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ettevõtjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st.vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja soetamisega seotud kuludest. Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Juhatuse liige.....

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10 000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses. Piiratud kasutuseaga materiaalsel põhivara amortiseeritakse lineaarselt 20 % aastas.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja kulud v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitatava materiaalse põhivara finantseerimisega (alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni).

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

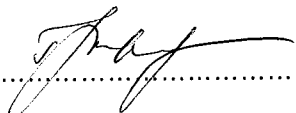
Ettevõtte tulu maksustamine

Kuna tulumaksu objektiks Eestis on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

Juhatuse liige.....

LISA 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	305890	1057381
Pangakontod	47212	1435
Raha kokku	353102	1058816

LISA 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjate laekumata arved	1350	0
Ettemaksed teenuste eest	0	39
Nõuded ja ettemaksed kokku	1350	39

LISA 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2008	31.12.2007
	võlg	võlg
Ettevõtte tulumaks	0	162224
Käibemaks	5440	4779
Kinnipeetud tulumaks	0	4818
Sotsiaalmaks	3305	14057
Töötuskindlustus	89	241
Pensionikindlustus	151	533
Maksuintressid	0	836
kokku	8985	187488

LISA 5 Varud

	31.12.2008	31.12.2007
Müügiks ostetud korterid	0	60000
Varud kokku	0	60000

LISA 6 Materiaalne põhivara

	masinad ja Inventar			Kokku
	maa/ehitise seadmed			
Soetusmaksumus 31.12.2006	691525	75921	181853	949299
Akumuleeritud amortisatsioon	-63360	-21504	-82366	-167230
Jääkväärtus 31.12.2006	628165	54417	99487	782069
 Aruandeaasta amortisatsioon	 -62153	 -15184	 -30120	 -107457
 Soetusmaksumus 31.12.2007	 691525	 75921	 181853	 949299
Akumuleeritud amortisatsioon	-125513	-36688	-112486	-274687
Jääkväärtus 31.12.2007	566012	39233	69367	674612
 Soetatud	 0	 0	 12822	 12822
Müüdnud	-691525	-75921	-181853	-949299
Aruandeaasta amortisatsioon	-41527	-8851	-6324	-56702
Amortisatsioon müügil	167040	45539	116692	329271
 Soetusmaksumus 31.12.2008	 0	 0	 12822	 12822
Akumuleeritud amortisatsioon	0	0	-2118	-2118
Jääkväärtus 31.12.2008	0	0	10704	10704

Juhatuse liige.....



LISA 7 Laenukohustused

OÜ Karlova Kinnisvara oli sõlminud laenulepingu lepingu tähtajaga 04.07.2012.a.
Intressimäär 6 kuu EURIBOR + 3,5 %.
Tagatis - Hüpoteek büroole.
Laenu jääk 2007 aasta lõpus 139 596,-

2008.aastal tasuti kogu laen ja aasta lõpuks laenu saldod ei jäänud.

LISA 8 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	4024	26906
Võlad töövõtjatele	34170	40609
Maksuvõlad (vt.lisa 4)	8985	187488
Dividendivõlad	0	610270
Kokku	47179	865273

LISA 9 Omakapital

Vt. Omakapitali aruanne.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2008 moodustas 273 977,- (2007.a.744 598,- krooni.)
Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01.jaanuarist 2009 kaasneb sellega tulumaksukulu
21/79 (kuni 31.detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstavalt
summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele
võimalik dividendidena välja maksta 216 442,- (2008.a. 588 232,-) krooni ning dividendide väljamaksmisega
kaasneks dividendide tulumaks summas 57 535,- (2008.a. 123 529,-) krooni.

LISA 10 Müügitulu

Tegevusalad	2008	2007
EMTAK - 68311 - Kinnisvarabüroode tegevus	205762	455487
kokku	205762	455487

LISA 11 Ärikulud

Kaubad, toore, materjal ja teenused	2008	2007
Ostetud kaup, materjal	-60000	-3885
Ostetud teenused	-250056	-2452
kokku	-310056	-6337

Mitmesugused tegevuskulud

Reklaamikulu	-27239	-121284
Transpordiga seotud kulud	-30964	-52294
Telefoni ja sidekulud	-18710	-47631
Bürookulud	-51692	-27486
Lootusetud nõuded	-516158	0
Muud kulud	-112177	-57896
kokku	-756940	-306591

Juhatuse liige.....

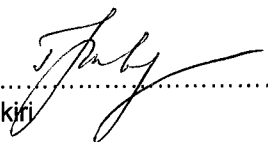
Juhatuse allkirjad 2008.a.majandusaasta aruandele.

Juhatus on 2008.a. majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järelalusotsusest, läbi vaadanud ja osanike üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Tiina Mahlapuu

juhatuse liige

allkiri



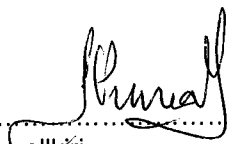
26. mai

2009.a.

Jüri Krusealle

juhatuse liige

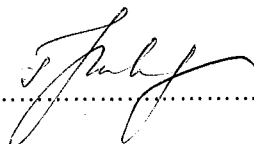
allkiri



26. mai

2009.a.

Juhatus liige



Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Karlova Kinnisvara jaotamata kasum on:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	744598
Jaotatud dividendideks	-342164
2007.aasta puhaskasum	-128457
Kokku jaotamata kasum	273977

Juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku kasumi jaotamiseks:

Dividendideks	100000
---------------	--------

Eelmiste aastate jaotamata kasumiks jääb	173977
---	---------------

Tiina Mahlapuu
juhatuse liige



OÜ Karlova Kinnisvara

OSANIKE NIMEKIRI

2008.a.ar.kinnitamisel

Nimi	isikukood	aadress	osa nimiväärtus	
Tiina Mahlapuu	45806272710	Eesti Vabariik	30000	75%
Jüri Krusealle	35308222713	Eesti Vabariik	10000	25%

Tiina Mahlapuu
Juhatuse liige

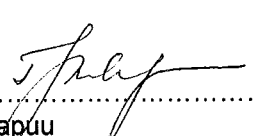


Karlova Kinnisvara OÜ
Majandusaasta aruanne

**2008. majandusaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti Majanduse Tegevusalade
Klassifikaatorile (EMTAK)**

OÜ Karlova Kinnisvara müügitulu jagunes vastavaltaruandeaastal EMTAK klassifikaatorile
alljärgnevalt:

Tegevusalad	2008	2007
EMTAK - 68311 - Kinnisvarabüroode tegevus	205762	455487
kokku	205762	455487


.....
Tiina Mahlapuu
juhatuse liige