

294796

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

25-06-2008

Imbi Hunt

OÜ AL MARE MAJAD

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2007 – 31.12.2007

Aadress:

Tartu mnt 2
Tallinn, 10145

Põhitegevusala:
Äriregistri kood:

Eesti Vabariik
Kinnisvara haldamine ja arendus
11268987

Telefon:

372 666 59 42

Faks:

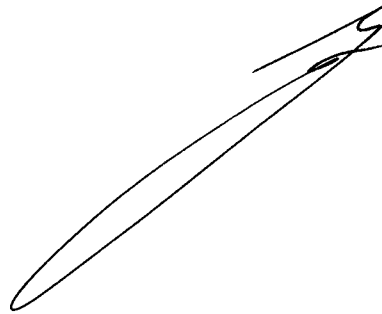
372 666 59 41

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid.....	9
Lisa 1 Maksud.....	12
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 3 Materiaalne põhivara	12
Lisa 4 Laenukohustused	13
Lisa 5 Osakapital	13
Lisa 6 Muud äritulud	13
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud.....	13
Lisa 8 Muud ärikulud.....	14
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega.....	14
Majandusaasta aruande allkirjad.....	15

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek



Tegevusaruanne

OÜ Al Mare Majad on 2006. aastal asutatud ettevõtte, mille põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja haldamine.

OÜ Al Mare Majad omab hoonestusõigust Tallinnas Paldiski mnt 100 asuvale 11 537 m² suurusele krundile, kuhu on plaanis rajada kaks 16-korruselist büroohoonet.

2007. aasta põhiliseks tegevuseks oli hoonete projekteerimine ja parima ehituse peatöövõtja leidmine.

16 korruselise hoone ehitus algas 2007 aasta lõpul. Hoone planeeritav valmimine 2009 a.juuli.

31.12.2007. a oli OÜ Al Mare Majad varade maht 55 milj krooni. 2007. aasta jooksul saadi kahjumit põhitegevusest 2 milj krooni. Ettevõtte tulemiks kujunes 2007. aastal 2 milj kroonine kahjum, mis on tingitud varade ümberhindamisest.

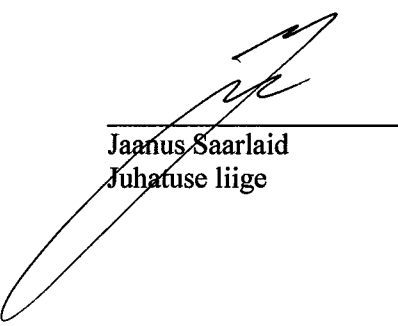
Aruandeaasta lõpus moodustas laenuvõlg emaettevõttele AS Ühendatud Kapital 6 501 000 krooni. Laenu tagasimakse tähtaeg on 1.nov 2009. a.

Aasta 2008 olulisimaks ülesandeks on alustada ühe 16-korruselise büroohoone ehitamist, mille valmimistähtaeg on planeeritud 2009. aasta teise poolaastasse.

OÜ Al Mare Majad juhatus on üheliikmeline – alates 20.06.2006. a on juhatuse liige Jaanus Saarlaid. Juhatuse liikmele 2007. aasta jooksul tasusid makstud ei ole.

Aruandeaasta jooksul ei töötanud OÜs Al Mare Majad ühtegi töötajat ning seega töötasusid ei makstud.

22. märts 2008



Jaanus Saarlaid
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

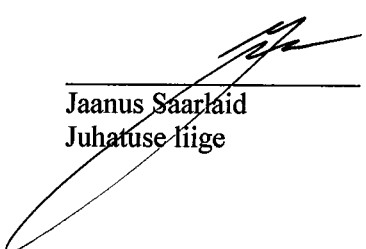
01.01.2007 - 31.12.2007

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 14 toodud OÜ Al Mare Majad 2007.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Al Mare Majad finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Al Mare Majad on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

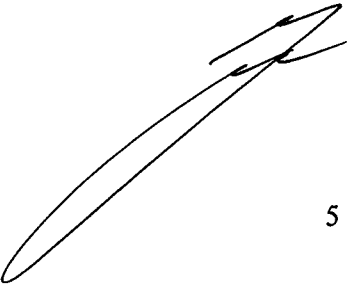
22. märts 2008



Jaanus Saarlaid
Juhatuse liige

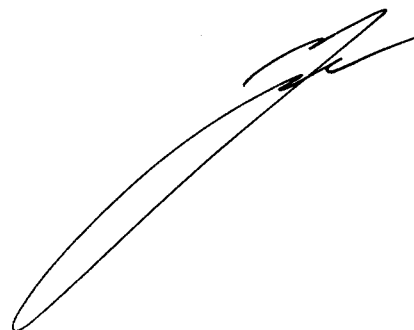
Bilanss
(kroonides)

AKTIVA	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Raha		6	21 786
Muud lühiajalised nõuded		-	43
Maksude ettemaksed	1	122 010	55 814
Käibevara kokku		122 016	77 643
 Kinnisvarainvesteeringud	2	48 000 000	50 100 000
Materiaalne põhivara	3	6 416 646	309 750
Põhivara kokku		54 416 646	50 409 750
AKTIVA KOKKU		54 538 662	50 487 393
PASSIVA			
Võlad tarnijatele		102 252	46 020
Muud võlad	4	31 549	2 655
Lühiajalised kohustused kokku		133 801	48 675
 Laenukohustused	4	6 501 000	300 000
Lühiajalised kohustused kokku		6 501 000	300 000
Kohustused kokku		6 634 801	348 675
 Osakapital	5	100 000	100 000
Ülekurss		39 740 000	39 740 000
Kohustuslik reservkapital		10 000	-
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		10 288 718	-
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-2 234 857	10 298 718
Omakapital kokku		47 903 861	50 138 718
PASSIVA KOKKU		54 538 662	50 487 393



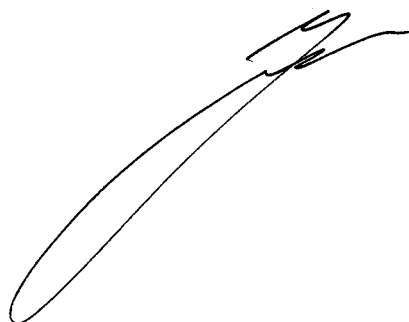
Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa	2007	2006
Muud äritulud	6	0	10 300 000
Mitmesugused tegevuskulud	7	-134 857	-1 325
Muud ärikulud	8	-2 100 000	0
Ärikasum (-kahjum)		-2 234 857	10 298 675
Finantstulud ja -kulud		0	43
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		-2 234 857	10 298 718
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-2 234 857	10 298 718



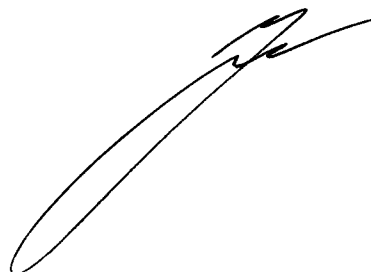
Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa	2007	2006
Ärikasum		-2 234 857	10 298 675
Korrigeerimised:			
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	2	2 100 000	-10 300 000
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-66 196	-55 814
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		60 640	48 675
Kokku rahavood äritegevusest		-140 413	-8 464
 Materiaalse põhivara soetamine		-6 082 410	-309 750
Saadud intressid		43	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-6 082 367	-309 750
 Saadud laenud		7 225 000	300 000
Laenude tagasimaksmine		-1 024 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		6 201 000	300 000
 Rahavood kokku		-21 780	-18 214
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		21 786	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-21 780	-18 214
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		6	21 786



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 20.06.2006	40 000	0	0	0	40 000
Omakapitali sissemakse	60 000	39 740 000	0	0	39 800 000
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-	-		10 298 718	10 298 718
Saldo 31.12.2006	100 000	39 740 000	0	10 298 718	50 138 718
Reservkapitali moodustamine	0	0	10 000	-10 000	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)				-2 234 857	-2 234 857
Saldo 31.12.2007	100 000	39 740 000	10 000	8 053 861	47 903 861



Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid

OÜ Al Mare Majad raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning investeeringud sidusettevõtetesse, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarde oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtipabereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud on bilansis näidatud õiglases väärtuses, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määratlemisel on aluseks võetud turuhind. Kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse lühiajalised finantsinvesteeringud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantsinvesteeringute väärtuse muutus kajastatakse kasumiaruandes.

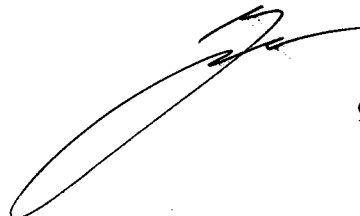
Nõuded

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.



Varude arvestamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud. Edaspidi on kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval kajastatud õiglasel väärtuses, mille leidmisel on lähtutud bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on kasutatud professionaalsete atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul on vajadusel võetud paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse leidmiseks on peamiselt kasutatud kas võrreldavate turuhindade meetodit või diskonteeritud rahavoogude analüüsi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes kirjel "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 10 000 krooni. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt:

Hooned ja rajatised	50 aastat;
masinad ja seadmed	5-35 aastat;
muu inventar	2,5-5 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- emaettevõtte AS Ühendatud Kapital;
- AS Ühendatud Kapital gruppi kuuluvad ettevõtted;
- AS Ühendatud Kapital olulist mõju omavad aktsionärid;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

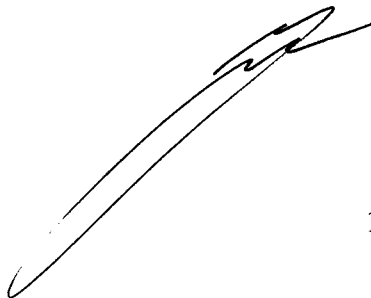
Eraldised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustusi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest. Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Garantiieraldise arvutamisel lähtutakse eelmiste perioodide kogemustest tegelike garantiikulude osas.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Maksud

	Ettemaksed	
	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaks	122 010	55 814
Kokku	122 010	55 814

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

	Hoonestusõigus	Kokku
Õiglane väärtus 20.06.2006	-	-
Mitterahaline sissemakse	39 800 000	39 800 000
Kahjum ümberhindamisest	10 300 000	10 300 000
Õiglane väärtus 31.12.2006	50 100 000	50 100 000
Kahjum ümberhindamisest	-2 100 000	-2 100 000
Õiglane väärtus 31.12.2007	48 000 000	48 000 000

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	309 750	309 750
Soetamine	6 106 896	6 106 896
Soetusmaksumus 31.12.2007	6 416 646	6 416 646
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-	-
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-	-
Jääkmaksumus 31.12.2006	309 750	309 750
Jääkmaksumus 31.12.2007	6 416 646	6 416 646

Lisa 4 Laenukohustused

31.12.2007	Kohustuse jääk	Makse- tähtaeg	Intressi määr	Alus- valuuta
Laenud	6 501 000	01.11.2009	5%	EEK
Kokku	6 501 000			
Intressivõlg	31 549			
Kokku	6 532 549			

Lisa 5 Osakapital

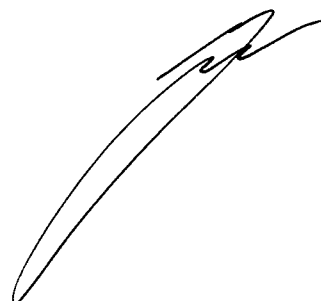
	31.12.2006	20.06.2006
Osade arv	1	1
Osa nimiväärtus	100 000	40 000

Lisa 6 Muud äritulud

	2007	2006
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	-	10 300 000
Kokku	-	10 300 000

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

	2007	2006
Reklaamikulud	-31 650	-
Maamaks	-27 257	-
Muud teenused	-50 992	-
Muud kulud	-24 958	-1 325
Kokku	-134 857	-1 325



Lisa 8 Muud ärikulud

	2007	2006
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	- 2 100 000	-
Kokku	-2 100 000	-

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Al Mare Majad emaettevõtja ja kontrolliv osapool on AS Ühendatud Kapital.

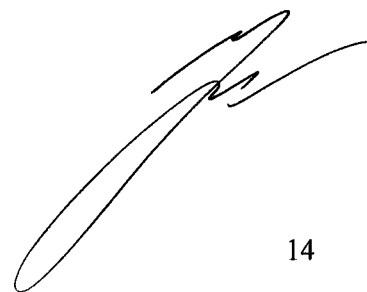
Tehingud seotud osapooltega

Ostud	2007
AS Ühendatud Kapital – kapitaliseeritud laenuintress	253 801
AS Ühendatud Kapital – muud teenused	19 609

Saldod seotud osapooltega

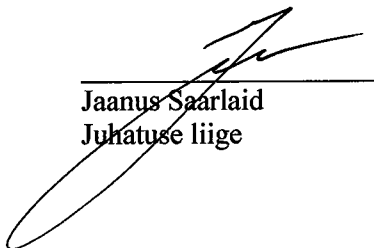
Lühiajalised kohustused	31.12.2007	31.12.2006
AS Ühendatud Kapital – arved	23 139	0
AS Ühendatud Kapital – laenuintress	31 549	2 655

Pikaajalised kohustused	31.12.2007	31.12.2006	Maksetähtaeg	Alusvaluuta	Intress
AS Ühendatud Kapital - laen	6 501 000	300 000	2009	EEK	5%
Kokku	6 501 000	300 000			



Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Al Mare Majad juhatus on koostanud 31.12.2007 lõppenud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.



Jaanus Saarlaid
Juhatuses liige

22. märts 2008

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

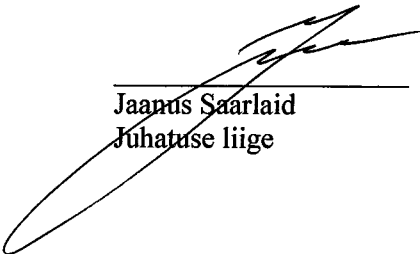
OÜ Al Mare Majad puhaskasum (-kahjum) 31.12.2007 seisuga on järgmine:

(kroonides)

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	10 288 718
Aruandeaasta puhaskahjum	-2 234 857
Jaotamata kasum kokku	8 053 861

OÜ Al Mare Majad juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku aasta kahjum kogusummas 2 234 857 krooni lisada eelnevate aastate kasumile.

22. märts 2008



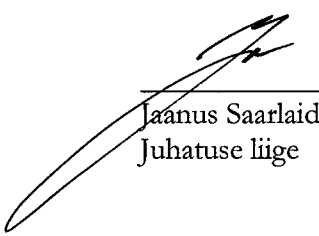
Jaanus Saarlaid
Juhatuse liige

OÜ Al Mare Majad
Registrikood 11268987
Asukoht: Tartu mnt 2, Tallinn
10145, Eesti Vabariik

Osanike nimekiri seisuga 31. märts 2008

Nr.	Osaniku nimi	Aadress	Registrikood	Osa suurus
1.	AS Ühendatud Kapital	Tartu mnt 2, Tallinn, 10145	10365903	100 000

OÜ Al Mare Majad:



Jaanus Saarlaid
Juhatuse liige