

Harju Maakohtus
Registreerimiskontroll
SISSE TULNUD

26 -06- 2009

34 5 37 6

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01. jaanuar 2008

Aruandeaasta lõpp: 31. detsember 2008

Ärinimi: Orrokivi OÜ

Registrikood: 11102420

**Tänavanimi,
maja ja korteri number:** Tuule tee 18-2

Linn: Tallinn

Postisihtnumber: 12111

Maakond: Harjumaa

Telefon: +372 50 15 869

E-posti aadress: laur@aconto.ee

Põhitegevusala: Kinnisvarahaldus

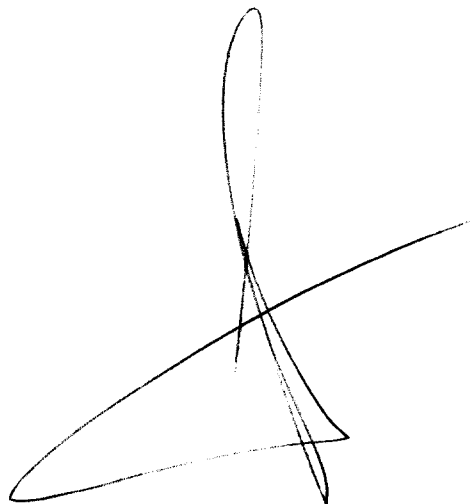
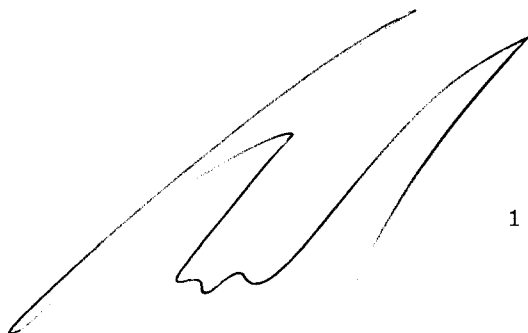
Juhatuse liikmed: Laur Kivistik ja Indrek Orro

**Dokumentide loetelu, mis
saadetakse majandusaasta
aruandest eraldi:**

- üle 10% osakuid omavate osanike nimekiri
- majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

SISUKORD

Ettevõtte lühiseloostus.....	2
Tegevusaruanne	2
Raamatupidamise aastaaruanne.....	3
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	3
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne.....	6
Omakapitali muutuste aruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Võlad ja laenukohustused.....	9
Lisa 4 Müügitulu.....	9
Lisa 5 Tehingud seotud osapooltega.....	9
Juhatuse allkirjad 2008 majandusaasta aruandele	11
Osanike nimekiri	12
Majandusaasta aruande kinnitamise ning kasumi jaotamise otsus	13



Ettevõtte lühiiseloostus

Orrokivi OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraobjektide soetamine, nende haldamine ning üürimine. 2008. aasta lõpuks omas Orrokivi OÜ erinevaid kinnisvaraobjekte nii Tallinnas, Tartus kui ka Hiiumaal. Orrokivi OÜ-s töötab kaks inimest juhatuse liikmete näol.

Orrokivi OÜ osanikeks on kaks eraisikut.

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2008. aastal jätkus Orrokivi OÜ äritegevuse mahtude stabiilne kasv. Vaatamata kinnisvara turgu tabanud kriisile oli Orrokivi OÜ tegevus ja rahavood stabiilsed, tagades ettevõttele korraliku sissetuleku. Kõik Orrokivi OÜ kinnisvaraobjektid on pikaajaliste üürilepingutega kaetud mistõttu on tagatud ka ühtlane rahavoog.

Tulud, kulud ja kasum

2008. aastal moodustas Orrokivi OÜ müügitulu 1,7 mln krooni.

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu (tuh kr)	1 733	476
Tulu kasv	264%	-32%
Brutokasumi määr %	98%	90%
Puhaskasum (tuh kr)	1 090	-26
Kasumi kasv	-4371%	-106%
Puhasrentaablus	63%	-5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,96	3,98
ROA	9%	0%
ROE	70%	-6%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2008 - \text{müügitulu } 2007) / \text{müügitulu } 2007 * 100$
- Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2008 - \text{puhaskasum } 2007) / \text{puhaskasum } 2007 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Personal

Orrokivi OÜ-s töötab kaks inimest juhatuse liikmete näol. 2008. aastal töötasid või soodustusi juhatuse liikmetele ei tehtud. Orrokivi OÜ-l puudub nõukogu.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Orrokivi OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on leida uusi investeerimisprojekte et tagada ettevõtte stabiilne areng.

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

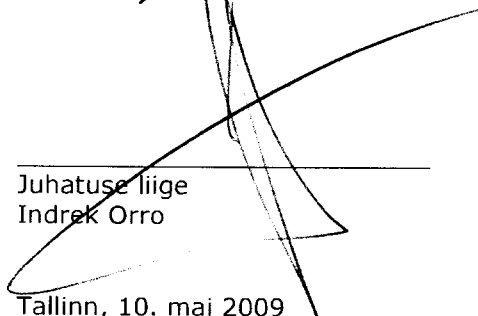
Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 12 toodud Orrokivi OÜ 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

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. Orrokivi OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Juhatuse liige
Laur Kivistik



Juhatuse liige
Indrek Orro

Tallinn, 10. mai 2009

Bilanss

(kroonides)

AKTIVA	31.12.2007	Muutus	31.12.2008	Lisa:
Käibevara				
Raha	62 114	36 654	98 768	
Nõuded ja ettemaksed				
Maksude ettemaksed	85 328	-	66 860	18 469
Ettemaksed teenuste eest	1 060	-	-	1 060
Kokku	86 388	-	66 860	19 529
Käibevara kokku	148 502	-	30 206	118 297
Põhivara				
Kinnisvarainvesteeringud	11 912 347	165 967	12 078 314	2
Põhivara kokku	11 912 347	165 967	12 078 314	
AKTIVA KOKKU	12 060 849	135 761	12 196 610	
PASSIVA	31.12.2007	Muutus	31.12.2008	
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	36 577	-	36 577	
Kokku	36 577	-	36 577	
Võlad ja ettemaksed				
Võlad tarnijatele	554	70 934	71 489	
Muud võlad	200	-	200	
Saadud ettemaksed	-	15 200	15 200	
Kokku	754	86 134	86 889	
Lühiajalised kohustused kokku	37 331	86 134	123 466	
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused				
Laenud ja kapitalirendi kohustused	6 832 981	-	295 795	6 537 186
Konverteeritavad võlakohustused	4 731 315	-	744 701	3 986 614
Kokku	11 564 297	-	1 040 496	10 523 801
Pikaajalised kohustused kokku	11 564 297	-	1 040 496	10 523 801
Kohustused kokku	11 601 628	-	954 362	10 647 266
Omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	40 000	-	-	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	444 752	-	25 531	419 221
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 531	1 115 654	-	1 090 123
Omakapital kokku	459 221	1 090 123	1 549 344	
PASSIVA KOKKU	12 060 849	135 761	12 196 610	

Kasumiaruanne

(kroonides)

Skeem 1

	01.01.2007 - 31.12.2007	Muutus	01.01.2008 - 31.12.2008
Müügitulu	475 912	314 851	790 763
Muud äritulud	-		942 000
Aritulud kokku	475 912	1 256 851	1 732 763
Kaubad. Toore, materjal ja teenused	45 681	- 8 001	37 680
Mitmesugused tegevuskulud	133 650	6 554	140 203
Muud ärikulud	1 020	399	1 419
Arikasum (-kahjum)	295 561	1 257 899	1 553 460
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud	693	- 454	239
Intressikulud	321 786	141 790	463 576
Kokku finantstulud ja -kulud	- 321 093	- 142 244	- 463 337
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	- 25 531	1 115 654	1 090 123
Tulumaks	-	-	-
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	- 25 531	1 115 654	1 090 123

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

		01.01.2007 - 31.12.2007	Muutus	01.01.2008 - 31.12.2008
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST				
Arikasum	(+)	295 561	1 257 899	1 553 460
Aritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete nr	(-)	85 327	- 152 187	- 66 860
Aritegevusega seotud kohustuste ja ettemakse	(+)	9 051 720	- 10 006 082	- 954 362
Makstud intressid	(+) -	321 093	- 142 244	- 463 337
Kokku rahavood äritegevusest		8 940 862	- 8 738 241	202 621
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	(+)	268 577	- 268 577	-
Muude finantsinvesteeringute soetus	(-)	9 898 379	- 9 732 412	165 967
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 9 629 802	9 463 835	- 165 967
Rahavood kokku		- 688 940	725 594	36 654

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Eelmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Saldo 31.12.2007	40 000	444 752	- 25 531	459 221
Aruandeperioodi puhaskasum			1 090 123	1 090 123
Saldo 31.12.2008	40 000	419 221	1 090 123	1 549 344

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise arvestuspõhimõtted

Orrokivi OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases 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 õiglases väärtuses (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.

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 müüjalt 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.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

	2007	Muutus	2008
Tähe 119a Tartu	2 426 200	-	2 426 200
Kentmanni 10-45	2 800 000	-	2 800 000
Haapsalu Suur-Liiva tn 15-2	1 093 968	-	1 093 968
Hiumaa Mihkliranna	920 000	15 000	935 000
Marati 4-1 Tallinn	2 358 218	-	2 358 218
Marati 4-15 Tallinn	2 313 961	150 967	2 464 928
Kokku	11 912 347	165 967	12 078 314

Kõik kinnisvarainvesteeringud, v.a. Hiumaa Mihkliranna kinnistu on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks.

Lisa 3 Võlad ja laenukohustused

	Saldo 31.12.2007	Muutus	Saldo 31.12.2008
Pikaajalised pangalaenud			
s.h Swedbank	5 432 981	-249 048	5 183 933
AS Danske Bank A/S Eesti filiaal	1 400 000	-46 747	1 353 253
Kohustused omanike ees	4 731 315	-744 701	3 986 614
Kokku	11 564 297	-1 040 496	10 523 801

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 4 Müügitulu

Orrokivi OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgmiselt:

	2007	2008
Eesti	475 912	1 732 763
Kokku	475 912	1 732 763

Ettevõtte müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgmiselt:

	2007	2008
Iteenused (EMIAK: 68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus)	475 912	1 732 763
Kokku	475 912	1 732 763

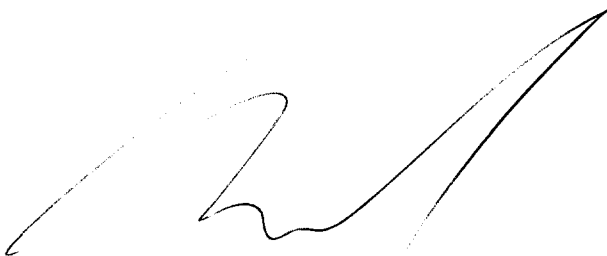
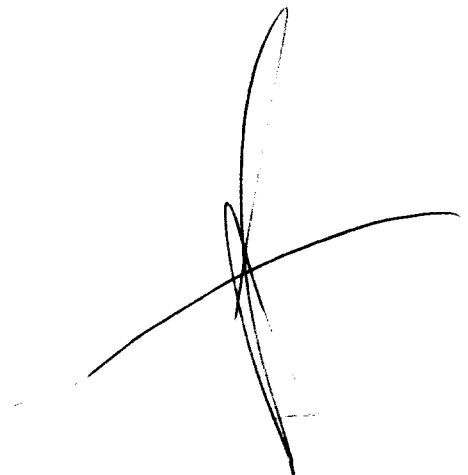
Lisa 5 Tehingud seotud osapooltega

Orrokivi OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Orrokivi OÜ osanikeks on võrdsetes osades Laur Kivistik ja Indrek Orro, kes samuti kuuluvad ettevõtte juhatusse.

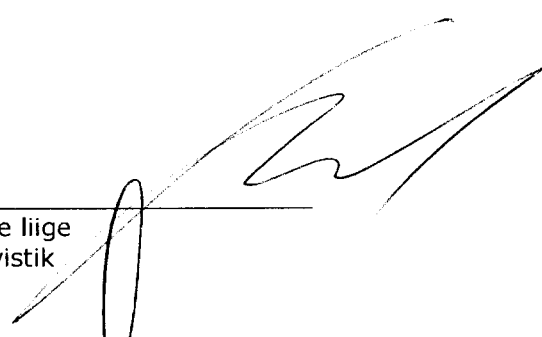
Aruandeperioodil ei ole juhatuse liikmetele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'X' shape with a vertical stroke through the center.

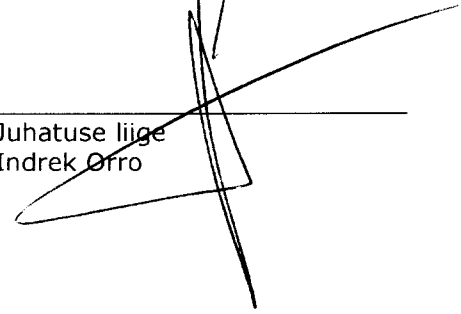
Juhatuse allkirjad 2008 majandusaasta aruandele

Orrokivi OÜ juhatus on koostanud 2008.aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande, millele on Tallinnas, 10. mail 2009 alla kirjutanud kõik juhatuse liikmed:

Juhatuse liige
Laur Kivistik



Juhatuse liige
Indrek Orro



Orrokivi OÜ

Majandusaasta aruanne 2008

Orrokivi OÜ
Tuule tee 18-2
12111 Tallinn
Registrikood: 11102420

Tallinn

10.05.2009.a.

Osanike nimekiri

Üle 10 % osakuid omavate isikute nimekiri Orrokivi OÜ majandusaasta aruande kinnitamise seisuga, 10.05.2009.a.

Nimi	Aadress	Isikukood	Osa suurus osakapitalis	Osa suurus osakapitalis %
Laur Kivistik	Tallinn	37410046010	20 000.-	50%
Indrek Orro	Tallinn	37006290317	20 000.-	50%

Lugupidamisega,

Laur Kivistik
Orrokivi OÜ juhatuse liige
laur@aconto.ee



Majandusaasta aruande kinnitamise ning kasumi jaotamise otsus

Tallinn, 10.05.2009.a.

Käesolevaga kinnitavad Orrokivi OÜ kasumi jaotamise alljärgnevad osanikud:

1. Laur Kivistik, osalus osakapitalis: 50%;

2. Indrek Orro, osalus osakapitalis: 50%;

Käesolevast kasumi jaotamise otsusest võttis osa kõik Orrokivi OÜ osanikud.

Koosoleku juhtis Laur Kivistik ja protokollis Indrek Orro.

Kasumi jaotamise otsuse alus

Käesolev kasumijaotamise otsuse aluseks on Orrokivi OÜ 10.05.2009.a. üldkoosolekul kinnitatud raamatupidamise aastaaruanne.

Orrokivi OÜ teenis 01.01.2008 – 31.12.2008 majandusaastal 1,090,123- kasumit.

Otsus:

Kinnitada juhatuse poolt esitatud 2008. aasta majandusaasta aruanne.

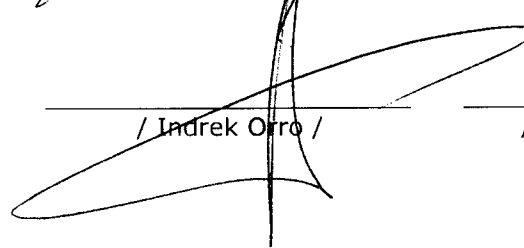
Otsustatakse Orrokivi OÜ 01.01.2008 – 31.12.2008 majandusaasta lõpuks kogunenud jaotamata kasum dividendeks mitte välja maksta ning suunata see ettevõtte edasise arengu tagamiseks.

Otsuse poolt hääletasid kõik osanikud, erapooletuid ning vastuhääli ei olnud.

Allkirjad:


/ Laur Kivistik /

17.06.2009
/ kuupäev /


/ Indrek Orro /

17.06.2009
/ kuupäev /