

335627

Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

10 -06- 2008

.....
Tallinn

INVESTEERINGUTE HOOLDUSE OÜ

2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Tornimäe 711 10145 Tallinn Harjumaa Eesti Vabariik
Registrikood:	10345027
Telefon:	372 47 35030
Fax:	372 47 33996
E-mail:	<u>kek@kek.ee</u>
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008 – 31.12.2008



Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2 Majanduskriisi mõjud.....	13
Lisa 3 Raha.....	14
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 6 Tütar- ja sidusettevõtted	15
Lisa 7 Muud pikaajalised nõuded.....	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud.....	16
Lisa 9 Laenukohustused	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Muud pikaajalised võlad	17
Lisa 12 Osakapital.....	18
Lisa 13 Müügitulu.....	18
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 15 Muud tegevuskulud	19
Lisa 16 Muud ärikulud.....	19
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega	20
Lisa 20 Laenude tagatised ja panditud varad	21
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	22
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	23
<u>Lisatud:</u> Osanike nimekiri	24

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Investeeringute Hoolduse peamine tegevusala on EMTAK 6420 Valdusfirmade tegevus.

OÜ Investeeringute Hoolduse osa omanikuks on 100 % ulatuses Koit Uus.

Ettevõtte osa ei ole noteeritud börsil.

Juriidiline aadress:	Tornimäe 7
	10145 Tallinn
	Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10345027
Telefon:	372 47 35030
Faks:	372 47 33996
E-mail:	kek@kek.ee

TEGEVUSARUANNE

OÜ Investeeringute Hoolduse peamine tegevusala on EMTAK 6420 Valdusfirmade tegevus ja EMTAK 6820 Enda kinnisvara üürile andmine ja käitus.

2008. aasta üüri ja vahendusteenuste müügitulu oli kokku 136 010 krooni, selle hulgas üüritulu 134 290 krooni.

2007. aastal müügitulu oli 97 285 452 krooni, selle hulgas maaklerteenustest 97 125 000 krooni ja üüritulu 156 000 krooni.

2008. aastal müügitulu oluliselt vähenes, kuna müügitulu saadi põhiliselt üüritulust.

2009. aastasse ei ole kavandatud tegevusala muudatusi.

Pikaajaliselt investeeringult tütarettevõtetesse saadi kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumit 1 193 376 krooni ja pikaajaliselt investeeringult sidusettevõttesse saadi kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjumit 4 630 077 krooni.

Raamatupidamisseaduse § 29 punkt 3 alusel ei teki konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustust.

Ettevõttel on 1 põhitöökohaga töötaja, töötasu on makstud aruandeaastal 60 000 krooni.

Juhatus on 1 - liikmeline, juhatusel liikmele maksti töötasu 120 000 krooni.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ja sellele eelnenud aasta kohta:

	2008	2007
Käiberentaablus %-des	2094,31	56,88
Ärikasumimarginaal %-des	-689,33	43,49
Omakapitali rentaablus %-des	3,35	115,60
Aktivate rentaablus %-des	3,06	104,07
Omakapitali määr %-des	89,20	93,88
Võlakordaja	0,11	0,06
Maksevõime kordaja	5,17	18,90

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika:

Käiberentaablus: Puhaskasum / Realiseerimise netokäive

Ärikasumimarginaal: Ärikasum / Äritulud

Omakapitali rentaablus: Puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital

Aktivate rentaablus: Puhaskasum / Perioodi keskmised aktivad

Omakapitali määr: Omakapital / Aktiva kokku

Võlakordaja: Kohustused kokku / Aktiva kokku

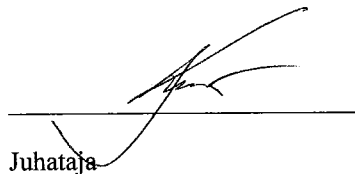
Maksevõime kordaja: Käibevarad - Varud / Lühiajalised kohustused

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatusse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhataja kinnitab lehekülgedel 6 kuni 21 toodud OÜ Investeeringute Hoolduse 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhataja 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 Investeeringute Hoolduse on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Juhataja

Koit Uus

29. mai 2009

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	3	2 220 863	306 737
Lühiajalised finantsinvesteeringud		4 000 000	0
Nõuded ja ettemaksed	4	39 323 912	70 502 931
Varud		177 829	0
Käibevara kokku		45 722 604	70 809 668
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5, 6, 7	45 825 506	12 594 007
Kinnisvarainvesteeringud	8	5 466 976	5 741 356
Põhivara kokku		51 292 482	18 335 363
VARAD KOKKU		97 015 086	89 145 031
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	80 934	82 046
Võlad ja ettemaksed	10	8 733 496	3 664 655
Lühiajalised kohustused kokku		8 814 430	3 746 701
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	724 897	805 038
Muud pikaajalised võlad	11	935 276	901 286
Pikaajalised kohustused kokku		1 660 173	1 706 324
KOHUSTUSED KOKKU		10 474 603	5 453 025
Omakapital			
Osakapital	12	100 000	100 000
Kohustuslik reservkapital		180 027	180 027
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		83 411 979	28 073 960
Aruandeaasta kasum		2 848 477	55 338 019
OMAKAPITAL KOKKU		86 540 483	83 692 006
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		97 015 086	89 145 031

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	13	136 010	97 285 452
Kaubad, toore, materjal ja teenused	14	-164 347	-500 382
Mitmesugused tegevuskulud	15	-387 994	-678 973
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-185 419	-1 002 710
Sotsiaalmaks		-61 385	-330 903
Tööjõu kulud kokku		-246 804	-1 333 613
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	-274 380	-131 887
Muud ärikulud	16	-44	-52 331 564
Ärikasum		-937 559	42 309 033
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt	6	1 193 376	1 876 634
tütarettevõtetesse			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt	6	-4 630 077	9 093 123
sidusettevõtetesse			
Intressikulud		-478 935	-390 555
Muud finantstulud ja -kulud	17	7 701 672	2 449 784
Finantstulud ja -kulud kokku		3 786 036	13 028 986
Kasum enne tulumaksustamist		2 848 477	55 338 019
Aruandeaasta puhaskasum		2 848 477	55 338 019

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-937 559	42 309 033
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	274 380	131 887
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-181 585	-2 411
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		11 647	14 286
Kahjum ühinemiskannetest		0	13 169 964
Makstud intressid		-159 957	-53 190
Kokku rahavood äritegevusest		-993 074	55 569 569
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	8	0	-3 402 857
Tütarettevõtete soetus		-40 000	-65 800
Muude finantsinvesteeringute soetus		-4 000 000	0
Antud laenud		-64 396 996	-86 504 000
Antud laenude tagasimaksed		59 470 000	24 705 279
Saadud intressid		7 183 243	1 997 314
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 783 753	-63 270 064
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud ning emitteeritud võlakirjad		22 867 206	6 000 000
Saadud laenude tagasimaksed		-18 176 253	-81 929
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		4 690 953	5 918 071
Rahavood kokku		1 914 126	-1 782 424
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3	306 737	2 089 161
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 914 126	-1 782 424
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	2 220 863	306 737

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Seisuga 31.12.2006	100 000	10 000	11 938 264	12 048 264
Ühinemislepingu alusel	0	170 027	16 135 696	16 305 723
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	55 338 019	55 338 019
Seisuga 31.12.2007	100 000	180 027	83 411 979	83 692 006
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	2 848 477	2 848 477
Seisuga 31.12.2008	100 000	180 027	86 260 456	86 540 483

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

Investeeringute Hoolduse OÜ 2008. aasta 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 kroonides.

Kõigi nõuete ja kohustuste alusvaluuta on Eesti kroon.

A. Esitlusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Aastaaruande andmete esitlusviisis ja arvestuspõhimõtetes aruandeperioodil muudatusi ei toimunud.

B. Raha ja raha ekvivalendid

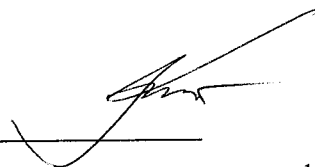
Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

C. 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.

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.



D. Tütar- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtete varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osaluse muutustega investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel).

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud tütar- ning sidusettevõtete varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana vastavalt ridadel „Tütarettevõtete aktsiad ja osad“ ning „Sidusettevõtete aktsiad ja osad“.

Nende tütar- ja sidusettevõtete puhul, mis juba soetamishetkel vastavad müügiootel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütar-ettevõtte ja sidusettevõtte kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

E. 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3,0 - 5,0% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.



F. 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 ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, 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.

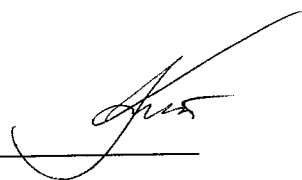
G. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise alates 2010. aastast kuni 2012. aastani: 2010. aastal on maksumäär 20/80, 2011. aastal 19/81 ja alates 2012. 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.

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.



Lisa 2 Majanduskriisi mõjud

Ettevõtte tegevus sõltub oluliselt olukorrast kinnisvaraturul. Kui veel paar aastat tagasi valitses Tallinnas üüripindade turul defitsiit, siis nüüd valitseb tänu aktiivsele arendustegevusele ja majanduse jahtumisele selge ülepakkumine ning tingimused muutuvad üürnikele soodsamaks. Oluliselt on pikenenud omaniku jaoks üürniku leidmise periood, langenud on üürihinnad.

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele.

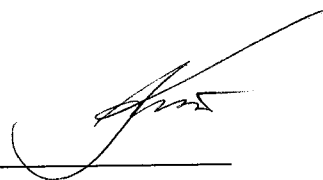
Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

üüripindade ülepakkumine

üürihindade võimalik langus

deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse ning sellest tingitud allahindluskahjumid

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.



Lisa 3 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Pangakontod	2 220 863	136 737
Likviidsusfondi osad	0	170 000
Raha kokku	2 220 863	306 737

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	1 978	1 072
Muud lühiajalised nõuded	39 321 934	70 501 859
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	<i>37 503 658</i>	<i>69 204 862</i>
<i>Intressid</i>	<i>1 813 904</i>	<i>1 295 475</i>
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>	<i>4 372</i>	<i>1 522</i>
Nõuded ja ettemaksed kokku	39 323 912	70 502 931

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	3 145 810	1 912 434
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	4 473 046	9 103 123
Pikaajalised nõuded	38 206 650	1 578 450
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	45 825 506	12 594 007

Lisa 6 Tütar- ja sidusettevõtted

2008. a omas OÜ Investeeringute Hoolduse osalust järgmistes tütar- ja sidusettevõtetes:

Asukoht	OÜ Ilmasto	CP Inter OÜ	Luksi Maja AS	KOKKU
	Eesti	Eesti	Eesti	
		Seebi-, pesemis-, puhastus- ja poleervahendite tootmine	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	
Põhitegevusala	Valdusfirmade tegevus			
Osaluse % aasta alguses	89,5	0,0	25,0	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	1 912 434	0	9 103 123	11 015 557
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	1 912 434		9 103 123	11 015 557
Omandatud osalused				
Omandatud osaluse %	0,0	100,0	0,0	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	0	40 000	0	40 000
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	1 192 410	966	-4 630 077	-3 436 701
Osaluse % aasta lõpus	89,5	100,0	25,0	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	3 104 844	40 966	4 473 046	7 618 856
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	3 104 844	40 966	4 473 046	7 618 856

Lisa 7 Muud pikaaajalised nõuded

Tagasi maksta						
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Nõuded						
sidusettevõtete vastu	1 500 450	0	0	1 500 450	01.10.2016	0,0%
Muud nõuded	36 706 200	3 138 000	31 843 200	1 725 000	2009 - 2016	5,0 - 15,2%
Kokku	38 206 650	3 138 000	31 843 200	3 225 450		

Tagasi maksta

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Nõuded						
sidusettevõtete vastu	1 500 450	0	0	1 500 450	01.10.2016	0,0%
Muud nõuded	78 000	0	78 000	0 kuni 05.12.2009		4,0-15,0%
Kokku	1 578 450	0	78 000	1 500 450		

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	134 290	130 000
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	335 292	168 471
Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest	-201 002	-38 471

Aruandeaastal toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Seisuga 31.12.2007

Soetusmaksumus	5 909 037
Akumuleeritud kulum	-167 681

Jääkväärtus**5 741 356**

Aruandeaasta kulum

-274 380

Seisuga 31.12.2008

Soetusmaksumus	5 909 037
Akumuleeritud kulum	-442 061

Jääkväärtus**5 466 976**

Kinnisvarainvesteeringutele on seatud ühishüpoteek pangalaenu tagatiseks (lisa 20).

Lisa 9 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse tähtaeg	Laenu intress
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pangalaenud	805 831	80 934	724 897	0	kuni 2013.a.	8,25%
Kokku	805 831	80 934	724 897	0		

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse tähtaeg	Laenu intress
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pangalaenud	887 084	82 046	785 331	19 707	kuni 2013.a.	7,00%
Kokku	887 084	82 046	785 331	19 707		

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	5 644	3 806
Võlad töövõtjatele	24 060	23 790
Maksuvõlad	9 576	37
Võlad tütarettevõttele	40 466	0
Muud lühiajalised võlad	8 132 705	3 400 000
Intressivõlad	521 045	237 022
Võlad ja ettemaksed kokku	8 733 496	3 664 655

Lisa 11 Muud pikaajalised võlad

	Saldo 31.12.2008	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse tähtaeg	Laenu intress
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Muud võlad	935 276	0	935 276	0	kuni 24.12.2011	0
Kokku	935 276	0	935 276	0		

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse tähtaeg	Laenu intress
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Muud võlad	901 286	0	901 286	0	kuni 24.12.2011	0
Kokku	901 286	0	901 286	0		

Lisa 12 Osakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital	100 000	100 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus	100 000	100 000

2008. aastal omanikule dividende välja kuulutatud ja välja makstud ei ole (2007. aastal ei makstud dividende).

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 oli 86 260 456 krooni (seisuga 31. detsember 2007 oli kasum 83 411 979 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01. jaanuarist 2008 kaasneb tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 68 145 760 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 18 114 696 krooni. Seisuga 31. detsember 2007 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 65 895 464 krooni, millega oleks kaasnud dividendide tulumaks summas 17 516 515 krooni.

Lisa 13 Müügitulu

Müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgmiselt:

	2008	2007
Eesti	136 010	97 285 452
Kokku	136 010	97 285 452

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgmiselt:

	2008	2007
EMTAK 6820 Enda või renditud kinnisvara tüürileandmine ja käitus	134 290	156 000
EMTAK 6832 Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	1 720	4 452
EMTAK 7490 Ärimaaklerlus	0	97 125 000
Kokku	136 010	97 285 452

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	2007
Küte	15 684	6 098
Elekter	9 504	7 419
Vesi	2 140	767
Prügi vedu	931	592
Lifti hooldus	1 373	1 015
Tehnohooldus	4 234	2 591
Ventilatsioonihooldus	1 576	1 045
Koristamisteenus	4 874	3 741
Valveteenus	2 388	2 388
Muud teenused	1 397	2 250
Väheväärtuslikud põhivahendid	120 246	76 037
Materjalid	0	396 439
Kokku	164 347	500 382

Lisa 15 Muud tegevuskulud

	2008	2007
Sõiduauto kulud	209 065	0
Raamatupidamisteenused	15 828	7 820
Pangateenused	28 998	1 616
Riigilõiv, notaritasud	3 881	80 783
Kindlustusmaksed	4 664	2 652
Maamaks	499	166
Telefoniteenus, internet	5 451	2 412
Haldus- ja hooldusteenused	13 097	9 100
Bürookulud	278	3 614
Komandeerimiskulud	79 600	0
Tölketeenus	11 588	0
Audiitorteenus	15 045	0
Nõustamisteenus	0	140 000
Juhtimisteenus	0	430 810
Muud tegevuskulud kokku	387 994	678 973

Lisa 16 Muud ärikulud

	2008	2007
Ühinemislepingu alusel kahjum varade ja kohustuste ülevõtmisest	0	13 169 964
Jagunemislepingu alusel kahjum	0	38 500 000
Annetus mittetulundusühingute nimekirja kantud ettevõttele	0	661 600
Intressid maksuametile	44	0
Muud ärikulud kokku	44	52 331 564

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

	2008	2007
Intressitulud	7 701 672	2 449 784
Muud finantstulud ja -kulud kokku	7 701 672	2 449 784

Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Investeeringute Hoolduse aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tütarettevõtted;
- sidusettevõtted;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

OÜ Investeeringute Hoolduse osa omanikuks on 100% ulatuses Koit Uus.

OÜ Investeeringute Hoolduse ei ole otnud ega mütnud oma kaupu ja osutanud teenuseid seotud osapooltele.

Muud tehingud seotud osapooltega:

	2 008	2 007
Intressitulu	1 424	0
Intressikulu	115 997	185 699

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
<u>Nõuded:</u>		
Pikaajalised nõuded sidusettevõtete vastu	1 500 450	1 500 450

Võlad:

Võlad tütarettevõttele	40 466	0
------------------------	--------	---

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2008.a. nii nagu ka 2007.a. moodustatud allahindluseid.

Aruandeperioodil on juhatajale arvestatud tasu kokku 120 000 kr. (2007.a. 1 000 000 krooni).

Lisa 20 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Investeeringute Hoolduse poolt saadud investeerimislaenude summas 805 831 krooni (31. detsembri 2007 seisuga 877 084 krooni) tagatiseks on seatud ühishüpoteek järgmisele varale:

1. Ühishüpoteek kinnistule nr. 19447901 korter Jakobsoni t. 17 krt. 59 Tallinnas soetusmaksumusega 1 226 890 kr.
2. Ühishüpoteek kinnistule nr. 19436901 panipaik 13b Jakobsoni t. 17 Tallinnas soetusmaksumusega 25 375 kr.
3. Ühishüpoteek kinnistule nr. 19434401 parkimiskoht 22a Jakobsoni t. 17 Tallinnas soetusmaksumusega 142 110 kr.

Eespool nimetatud vara koormati hüpoteegiga korteriomandite müügilepinguga 22.03.2006. a.

15.10.2008.a. seati ühishüpoteek summas 2 600 000 krooni korteriomanditele nr. 21852801, 21861601, 21861701, 21852901, 21861801 SEB Pank AS kasuks Oaas OÜ laenulepingu nr. 2008027543 järgsete nõuete tagamiseks.

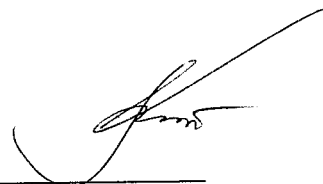


MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Investeeringute Hoolduse juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 2 848 477 krooni alljärgnevalt:

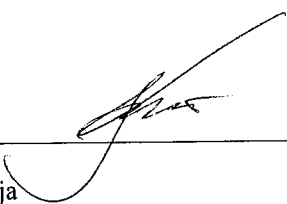
Lisada jaotuskõlblikule kasumile 2 848 477 krooni

Jaotuskõlbliku kasumi jääk seisuga 31.12.2008.a. peale aastaaruande kinnitamist 86 260 456 krooni.



Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ Investeeringute Hoolduse 2008. a majandusaasta aruande allkirjastamine 29. mail 2009. a.:



Juhataja

Koit Uus

L I S A
2008.a. AASTAARUANDELE

INVESTEERINGUTE HOOLDUSE OÜ
OSANIKE N I M E K I R I

Osakapitali suurus 100 000.00 (ükssada tuhat) EEK (Eesti krooni).

OSANIK	OSA NIMIVÄÄRTUS
KOIT UUS Isikukood: 35402114711 Tuvi 12/3 – 28 Tallinn	100 000.00



Koit Uus
Juhataja