

WESTONIA INVEST OÜ

2007.A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Kapi 9-15 10136 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr:	11197744
Telefon:	372 655 5572
Faks:	372 655 5573
Põhitegevusala:	kinnisvaraarendus (EMTAK 68101 Enda kinnisvara ost ja müük)
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2007 – 31.12.2007

Sisukord:

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	6
Omakapitali muutuste aruanne.....	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Maksud.....	11
Lisa 4 Laenukohustus.....	11
Lisa 5 Pangalaen	11
Lisa 6 Osakapital.....	12
Lisa 7 Müügitulu.....	12
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	13
Juhatuse allkirjad 2007. majandusaasta aruandele.....	14

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Westonia Invest OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraarendus.

Juriidiline aadress: Kapi 9-15
10136 Tallinn
Eesti Vabariik

Äriregistri nr. 11197744
KMKR EE101054531

Telefon: 372 655 5572
Faks: 372 655 5573

TEGEVUSARUANNE

Westonia Invest OÜ registreeriti 08.06.2006.

2006.aastal müügitulu puudus, esimene kinnistu müük toimus 2007.a alguses ja teine aasta lõpus. 2007.a lõpu seisuga oli Westonia Investi omanduses viis 5000 m² kinnistut, neist kaks koos majaga ja üks 60 000 m² kinnistu.

Osaühingus ei olnud tööl ühtegi palgalist töötajat. Osaühingu tööd korraldas juhatuse liige, kellele tasu ei makstud.

Aastaks 2008 on Westonia Invest OÜ planeerinud tegevust jätkata samuti kinnisvara alal.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Westonia Invest OÜ tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Westonia Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatuse liige
Martti Mändma

Juhatuse liige
Ave Pea

Tallinn, _____ 2008

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006	Lisa nr.
VARAD			
Käibevara			
Raha	35 723	177 938	2
Nõuded ostjate vastu	1 767	0	
Käibemaksu ettemaks	176 636	107 072	3
Käibevara kokku	214 126	285 010	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Kinnisvarainvesteeringud	4 056 401	594 949	
Põhivara kokku	4 056 401	594 949	
VARAD KOKKU	4 270 527	879 959	
	31.12.2007	31.12.2006	Lisa nr.
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Laenukohustused	2 200 000	0	4
Võlad tarnijatele	0	101 051	
Maksuvõlad	444	804	3
Lühiajalised kohustused kokku	2 200 444	101 855	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	1 346 977	755 643	5
Pikaajalised kohustused kokku	1 346 977	755 643	
KOHUSTUSED KOKKU	3 547 421	857 498	
Omakapital			
Osakapital	40 000	40 000	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-17 539	0	
Aruandeaasta kasum	700 645	-17 539	
OMAKAPITAL KOKKU	723 106	22 461	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	4 270 527	879 959	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2007.a	2006.a
Äritulud		
Müügitulu	1 057 398	0
Äritulud kokku	1 057 398	0
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	28 943	0
Mitmesugused tegevuskulud	288 677	6 447
Muud ärikulud	4 924	0
Ärikulud kokku	322 544	6 447
Ärikasum	734 854	-6 447
Finantstulud		
Muud intressi- ja finantstulud	489	70
Finantstulud kokku	489	70
Finantskulud		
Muud intressi- ja finantskulud	34 698	11 162
Finantskulud kokku	34 698	11 162
Kasum majandustegevusest	700 645	-17 539
Aruandeaasta puhaskasum	700 645	-17 539

7

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2007.a	2006.a
Rahavoog äritegevusest		
Ärikasum	734 854	-6 447
<u>Korrigeerimised:</u>		
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-71 331	-107 072
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	2 098 589	101 855
Muud finantskulud	-34 698	-11 162
Kokku rahavood äritegevusest	2 727 414	-22 826
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringud	-3 461 452	-594 949
Muud finantstulud	489	70
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 460 963	-594 879
Rahavood finatseerimistegevusest		
Pikaajaline võlg	591 334	755 643
Osakapitali sissemaks	0	40 000
Kokku rahavood finatseerimistegevusest	591 334	795 643
Rahavood kokku	-142 215	177 938

Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	177 938	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-142 215	177 938
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35 723	177 938

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 08.06.2006	0	0	0	0
Osakapitali sissemaks	40 000	0	0	40 000
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	- 17 539	-17 539
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	0	-17 539	22 461
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	700 645	700 645
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	0	683 106	723 106

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Westonia Invest OÜ 2007. majandusaasta 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.

Westonia Invest OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdud toodangu kulus. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumises kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenu 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.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasel väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. 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.

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 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	19 209	40 000
Pangakontod	16 514	137 938
Raha kokku	35 723	177 938

Lisa 3 Maksud**Maksuliik**

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	384	0	0
Maamaks	0	0	0	804
Käibemaks	176 636	0	107 072	0
Intressivõlad	0	60	0	0
Kokku	176 636	444	107 072	804

Lisa 4 Laenukohustus

(kroonides)

Seisuga 31.12.2007	Laenusaldo	Maksetähtaeg	Intressimäär
OÜ Fonderline	2 200 000	31.12.2008	0%
Kokku	2 200 000		

Lisa 5 Pangalaen

(kroonides)

Seisuga 31.12.2007	Laenusaldo	Maksetähtaeg	Intressimäär
Hansapank	1 346 977	09.10.2008	7,5%
Kokku	1 346 977		

Lisa 6 Osakapital

	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	40 000
Osade arv (tk)	2
Osa nimiväärtus (kroonides)	20 000

Osakapital üldsummas 40 000 krooni jaguneb 2 osaks nimiväärtustega 20 000 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2007 moodustas 679 106 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 536 494 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 142 612 krooni.

Lisa 7 Müügitulu

Westonia Invest OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2007.aastal	2006.aastal
Eesti	1 057 398	0
Kokku	1 057 398	0

ning tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2007.aastal	2006.aastal
Kinnisvara müük	1 057 398	0
(68101 Enda kinnisvara ost ja müük)		
Kokku	1 057 398	0

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Westonia Invest OÜ juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada 2007. aasta kasum summas 700 645 krooni alljärgnevalt:

- moodusteda kohustuslik reservkapital 4 000 krooni
- kanda 696 645 krooni eelmiste perioodide kasumi/kahjumi kontole

Juhatuse allkirjad 2007. majandusaasta aruandele

Westonia Invest OÜ 2007. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud _____
2008.a osanike koosoleku poolt, allkirjastamine _____ 2008.a.

Juhatuse liige
Martti Mändma
IK 37303190229

Juhatuse liige
Ave Pea
IK 47110190311

Westonia Invest OÜ (reg. 11197744) osanike nimekiri

Westonia Invest OÜ osakapitali suurus seisuga 31.12.2007 on 40 000 krooni ja jaguneb järgmiselt:

<u>Osaniku nimi</u>	<u>Osade arv</u>	<u>Osa väärtus</u>
Martti Mändma / IK 37303190229 /	1	20 000
Ave Pea / IK 47110190311 /	1	20 000
KOKKU	2	40 000

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Westonia Invest (registrikood: 11197744) 01.01.2007 - 31.12.2007
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Martti Mändma (Juhatuse liige) - kinnitanud 09.05.2009