

Majandusaasta aruanne

Haldus Kuubis OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008. a.
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008. a.

Registrikood: 11225280

Aadress: Vanasilla tee 7B-4
Laagri alevik
Saue vald
76401 Harjumaa
Eesti Vabariik

Telefon: +372 5112314

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE.....	5
BILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Müügitulu	12
Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 5 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 7 Võlakohustused.....	13
Lisa 8 Võlad	13
Lisa 9 Omakapital.....	13
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	13
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	14
JUHATUSE LIIKME ALLKIRI 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15

TEGEVUSARUANNE

Haldus Kuubis OÜ on kinnisvara haldamisteenust pakkuv ettevõtte. 2008. aastal oli ettevõttel hallata viis erinevat kinnisvaraobjekti, s.h. kaks tootmishoonet, kaks kaubanduskeskust ja üks büroohoone.

2009. aastal plaanib ettevõtte jätkata haldamisteenuse pakkumist.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline ja 2008. aastal maksti juhatusele tasu 32 400 krooni. Haldus Kuubis OÜ 2008. aastal töötajaid ei olnud.



Rain Rannamets
Juhatuseliige

1. veebruar 2009.a.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE***JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE***

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 13 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.



Rain Rannamets
Juhatuse liige

1. veebruar 2009.a.

KASUMIARUANNE*kroonides, aasta kohta*

	2008	2007	Lisad
Müügitulu	573 268	558 397	2
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-93 991	-90 000	3
Mitmesugused tegevuskulud	-243 394	-190 272	3
Tööjõukulud	-43 189	-32 648	
Ärikasum	192 694	245 477	
Finantstulud (-kulud)	-286 874	-99 185	4
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	-94 180	146 292	
Tulumaks	-26 582	-11 282	
Puhaskasum (-kahjum)	-120 762	135 010	



BILANSS*kroonides*

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>Lisad</u>
Raha	130 587	95 667	
Lühiajalised finantsinvesteeringud	28 726	373 700	5
Nõuded ja ettemaksed	31 212	85 646	6
Käibevara kokku	190 525	555 013	
VARAD KOKKU	190 525	555 013	
Laenukohustused	11 885	150 972	7
Võlad ja ettemaksed	39 095	43 734	8
Lühiajalised kohustused kokku	50 980	194 706	
Kohustused kokku	50 980	194 706	
Osakapital	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Jaotamata kasum	95 545	316 307	
Omakapital kokku	139 545	360 307	9
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	190 525	555 013	



RAHAVOOGUDE ARUANNE*kroonides, aasta kohta*

	2008	2007
Ärikasum	192 694	245 477
Äritegevusega seotud varade muutus	54 435	-49 047
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 639	24 915
Rahavood äritegevusest kokku	242 490	221 345
Muude finantsinvesteeringute soetus	-12 048	-281 309
Muude finantsinvesteeringute müük	78 457	74 130
Saadud intressid	31	16
Saadud dividendid	3 538	6 610
Rahavood investeerimistegevusest kokku	69 978	-200 553
Saadud laenud	11 885	110 675
Laenude tagasimaksed	-150 972	0
Makstud intressid	-11 879	-16 811
Makstud dividendid	-100 000	-40 000
Makstud dividendide tulumaks	-26 582	-11 282
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-277 548	42 582
Rahavood kokku	34 920	63 374
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	95 667	32 293
Raha ja raha ekvivalentide muutus	34 920	63 374
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	130 587	95 667



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE*kroonides, aasta kohta*

	Osakapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2006	40 000	0	225 297	265 297
Kohustuslik reservkapital	0	4 000	-4 000	0
Dividendide väljakuulutamine	0	0	-40 000	-40 000
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	135 010	135 010
Seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	316 307	360 307
Dividendide väljakuulutamine	0	0	-100 000	-100 000
Aruandeaasta puhaskahjum	0	0	-120 762	-120 762
Seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	95 545	139 545



LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

Haldus Kuubis OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

B. Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

C. Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:



- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumendid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglates väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglates väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevat tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglates väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real: "mitmesugused tegevuskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Tuginedes eelnevatele kogemustele loetakse nõuded 50% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 90 päeva üle tähtaja ning 100% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks, kui nõue on rohkem kui 180 päeva üle tähtaja. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algelt kajastati.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes.



Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

D. Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

E. Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2008. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 21/79 ning alates 1. jaanuarist 2009. a on maksumääraks samuti 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks 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. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 9.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

F. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

G. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.



Lisa 2 Müügitulu*kroonides, aasta kohta*

Eesti	2008	2007
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)	573 268	558 397
Müügitulu kokku	573 268	558 397

Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud*kroonides, aasta kohta*

	2008	2007
Kaubad, toore, materjal ja teenused		
Haldusteenus	-93 991	-90 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	-93 991	-90 000
Mitmesugused tegevuskulud		
Transpordikulud	-176 976	-149 238
Sidekulud	-13 928	-13 268
Raamatupidamiskulud	-12 000	-12 000
Muud kulud	-40 491	-15 766
Mitmesugused tegevuskulud kokku	-243 395	-190 272

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud*kroonides, aasta kohta*

	2008	2007
Finantstulud (-kulud) lühiajalistelt finantsinvesteeringutelt	-275 070	-82 390
Intressitulud(-kulu)	-11 804	-16 795
Finantstulud (-kulud) kokku	-286 874	-99 185

Lisa 5 Lühiajalised finantsinvesteeringud*kroonides, seisuga 31. detsember*

	2008	2007
<u>Õiglasel väärtuses kajastatud investeeringud</u>		
Aktsiad	20 966	327 167
Võlakirjad	7 760	46 533
Lühiajalised investeeringud kokku	28 726	373 700

Ettevõttele kuuluvad eesti ja leedu börsiettevõtete aktsaid ning läti kinnisvaraarendusettevõtte võlakirjad.



Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed*kroonides, seisuga 31. detsember*

	2008	2007
Nõuded ostjate vastu	30 002	83 951
Maksude ettemaksed (käibemaks)	1 210	0
Ettemaksed teenuste eest	0	1 695
Nõuded ja ettemaksed kokku	31 212	85 646

Lisa 7 Võlakohustused*kroonides, seisuga 31. detsember*

Ettevõtte on saanud aktsiate tagatisel lühiajalist laenu intressimääraga 11% (2007 : 11 %).

Lisa 8 Võlad*kroonides, seisuga 31. detsember*

	2008	2007
Võlad tarnijatele	33 084	29 431
Maksuvõlad	2 412	11 583
Muud võlad	3 599	2 720
Võlad ja ettemaksed kokku	39 095	43 734

Lisa 9 Omakapital

Osaühingu asutamisel tasuti osa eest rahas. Osaühingul on üks osa, mille nimiväärtus on 40 000 krooni.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

	2008	2007
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	216 307	181 297
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-120 762	135 010
Reservide moodustamise kohustus	0	0
Vaba omakapital	95 545	316 307
Suurim võimalik osanikele makstav dividendide summa	75 481	249 883
Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaksu kohustus	20 064	66 424

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008. a.

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega*kroonides***Juhtkonna tasud**

Ettevõtte juhatus sai aruandeaastal tasu 32 400 krooni.



Juhatuses liige

Lehekülj 13

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb Haldus Kuubis OÜ osanike koosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt:

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2008	95 595
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	0
Väljamakstavad dividendid	50 000
Jaotamata kasum peale dividendide väljamaksmist	45 595



Rain Rannamets
Juhatuse liige

1. veebruar 2009.a.

JUHATUSE LIIKME ALLKIRI 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Haldus Kuubis OÜ 2008. a majandusaasta aruande allkirjastamine 1. veebruaril 2009.a.:



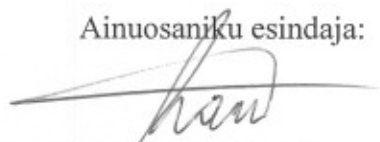
Rain Rannamets
Juhatuseliige

Haldus Kuubis OÜ
(äriregistrikood 11225280; aadress Vanasilla tee 7B-4, Laagri alevik)

osanike nimekiri seisuga 1. veebruar 2009

Nimi	Aadress	Registri- kood	Osa nimiväärtus (kroonides)	Osalus- protsent
Haldus Kuubis OÜ	Vanasilla tee 7B-4, Laagri alevik	11225280	40,000	100 %

Ainuosniku esindaja:


Rain Rannamets

Haldus Kuubis OÜ
(äriregistrikood 11225280; aadress Vanasilla tee 7B-4, Laagri alevik)

ainuosaniku otsus

Tallinnas, 1. veebruar 2009

Haldus Kuubis OÜ (edaspidi nimetatuna Osäühing) ainuosanik Rain Rannamets (ik. 37811140214), on otsustanud alljärgnevat:

Otsus nr. 1:

Kinnitada Osäühingu 2008.a. majandusaasta aruanne.

Otsus nr. 2:

Võtta vastu kasumi jaotamise otsus alljärgnevalt:

- a) jaotamata kasum on 95,595 .00 krooni;*
- b) dividendideks maksta 50,000.00 krooni;*
- c) jaotamata kasumiks peale dividendide väljamaksmist jätta 45,595.00 krooni.*



Rain Rannamets
Ainuosaniku esindaja

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11225280	Haldus Kuubis OÜ	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	rainoks@yahoo.com
Mobiiltelefon	+372 5112314

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Rain Rannamets	37811140214	Saue vald, Harjumaa	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	573268	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

Haldus Kuubis OÜ (registrikood: 11225280) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Rain Rannamets (Juhatuse liige) - kinnitanud 09.10.2009