

OÜ LÜMANDU PK

MAJANDUSAASTA ARUANNE

31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi	OÜ LÜMANDU PK
Äriregistri kood	10757632
Aadress	Estonia pst 7, Tallinn 10143
Telefon	+372 6164 120
Faks	+372 6164 129
Elektronpost	
Veebilehekülg	
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Juhatuse liikmed	Mihkel Rõuk Kadri Rõuk
Tegevjuht	Mihkel Rõuk
Lisatud dokumendid	Kasumi jaotamise ettepanek Osanike nimekiri

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON.....	5
BILANSS.....	6
KASUMIARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
Lisa 1. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	15
Lisa 2. RAHA JA PANGAKONTOD.....	15
Lisa 3. NÕUDED JA ETTEMAKSED	15
Lisa 4. LÜHIAJALISED NÕUDED.....	15
Lisa 5. MAKSUNÕUDED JA -KOHUSTUSED	16
Lisa 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	16
Lisa 7. MATERIAALNE PÕHIVARA	16
Lisa 8. IMMATERIAALNE PÕHIVARA	17
Lisa 9. KAPITALIRENT	17
Lisa 10. KASUTUSRENT	17
Lisa 11. LAENUKOHUSTUSED.....	18
Lisa 12. VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	18
Lisa 13. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT.....	20
Lisa 14. OMAKAPITAL	20
Lisa 15. MÜÜGITULU	21
Lisa 17. MUUD TEGEVUSKULUD	21
Lisa 18. FINANTSTULUD JA -KULUD.....	22
Lisa 19. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	22
Juhataja allkiri 2008. aasta majandusaasta aruandele	23
Kasumi jaotamise ettepanek	24
Osanike nimekiri.....	23

TEGEVUSARUANNE**31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

2008. a. ettevõtte põhitegevuseks oli kinnisvara haldamine ja arendamine.

Jätkati Raplamaal asuva mõisa renoveerimistöödega ning esialgseks tööde lõpptähtjaks on seatud suvi 2009. Majutusasutus plaanitakse külastajatele avada 2009. aasta teises pooles.

Saaremaal asuvate kinnistute hoonestamise projektid on valmis ja ehitusluba taotletud. Ehitustegevusega plaanitakse alustada Eesti majandusolukorra stabiliseerumisel.

Osaühing Lümandu PK lõpetas 2008. majandusaasta 3 246 691 krooni suuruse kahjumiga.

Kahjumi katmiseks müüakse 2009. aasta esimeses pooles Raplamaal asuva mõisa tasuta kasutamise leping, mille tulemusena vastab ettevõtte omakapital seaduse nõuetele.

2008. a. aruandeperioodil ei ole töötajaid tööle võetud ja ei ole tasutud töötasusid.

2008. aastal koosnes osaühingu juhatus kahest juhatus liikmest, kellele ei tasutud aruandeperioodil juhatus liikme tasu.

2008. majandusaasta raamatupidamise aruande koostamise ajal on sõlmitud eelleping osaühinguga Lümandu Haldus tasuta kasutamise lepingu võõrandamiseks, muid olulisi sündmusi ettevõtte tegevuses ei ole toimunud.

Mihkel Rõuk

juhatuse liige

.....

30.04.2009

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON**

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Lümandu PK raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta.

- ☐ Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt Lümandu PK finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.
- ☐ Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad Lümandu PK varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Lümandu PK seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.
- ☐ Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 30.04.2009.
- ☐ Juhatuse hinnangul on Lümandu PK jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Mihkel Rõuk

juhataja

.....

30.04.2009

BILANSS SEISUGA 31. DETSEMBER 2008

Eesti kroonides

VARAD	Viide lisale	31.12.2008	31.12.2007
KÄIBEVARA			
Raha	2	384 756	106 246
Nõuded ja ettemaksed	4	4 043 602	2 796 660
KÄIBEVARA KOKKU		4 428 358	2 902 906
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	10	570 240	570 240
Materiaalne põhivara	11	2 301 252	1 913 595
Immateriaalne põhivara	12	54 000	45 000
PÕHIVARA KOKKU		2 925 492	2 528 835
VARAD KOKKU		7 353 850	5 431 741
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
KOHUSTUSED	Viide lisale	31.12.2008	31.12.2007
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused	10	12 178 550	6 909 307
Võlad ja ettemaksed	5, 7	3 442	61 702
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		12 181 992	6 971 009
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised laenukohustused	10	0	42 183
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		0	42 183
KOHUSTUSED KOKKU		12 181 992	7 013 192
OMAKAPITAL			
Osakapital	12,13	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		36 559	36 559
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-1 658 010	346 452
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-3 246 691	-2 004 462
OMAKAPITAL KOKKU		-4 828 142	-1 581 451
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		7 353 850	5 431 741

KASUMIARUANNE 2008. AASTA KOHTA (Skeem 1)

Eesti kroonides

	<i>Viide lisale</i>	2008	2007
Müügitulu	14	4 474	27 798
Muud tegevuskulud	17	-3 141 957	-1 957 887
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	-106 695	-184 188
ÄRIKASUM		-3 244 178	-2 114 277
FINANTSTULUD JA FINANTSKULUD			
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		0	120 029
Intressitulud ja -kulud		-937	-10 214
Finantstulud-ja kulud kokku	18	-937	109 815
KASUM (KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		-3 245 115	-2 004 462
Tulumaks	20	-1 576	0
ARUANDEAASTA KASUM (KAHJUM)		-3 246 691	-2 004 462

RAHAVOOGUDE ARUANNE 2008. AASTA KOHTA

Eesti kroonides

	<i>Viide lisale</i>	2008	2007
<u>Rahavood äritegevusest</u>			
Ärikasum		-3 246 691	-2 004 462
Korrigeerimised		106 695	184 188
<i>sh. Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>	7	106 695	184 188
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4	-1 246 942	-645 620
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9	-191 962	-32 930
Kokku rahavood äritegevusest		-4 578 900	-2 498 824
<u>Rahavood investeerimistegevusest</u>			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	7	-503 352	-899 664
Antud laenud	8	-98 761	-2 200 000
Antud laenude laekumised	8	98 761	2 200 640
Saadud intressid	27	0	120 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-503 352	-779 024
<u>Rahavood finantseerimistegevusest</u>			
Saadud laenud	10	5 422 532	3 131 325
Saadud laenude tagasimaksed	10	-58 760	-200 400
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-3 010	-17 549
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		5 360 762	2 913 376
Rahavood kokku		278 510	-364 472
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		106 246	470 718
Raha ja raha ekvivalentide muutus		278 510	-364 472
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus, sh		384 756	106 246

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2008. AASTA KOHTA

	Osa-	Üle-	Oma-	Kohustuslik	Muud	Jaotamata	Kokku
	kapital	kurss	osad	reserv- kapital	reservid	kasum	
Saldo 31.12.2006	40 000	-	-	36 559	-	346 452	423 011
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	-	-	-2 004 462	-2 004 462
Saldo 31.12.2007	40 000	-	-	36 559	-	-1 658 010	-1 581 451
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	-	-	-3 246 691	-3 246 691
Saldo 31.12.2008	40 000	-	-	36 559	-	-4 904 701	-4 828 142

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 14.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

OÜ Lümandu PK 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Lümandu PK raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Arvestuspõhimõtete ja esitusviiside muutus

2008. aastal ei ole muudetud arvestuspõhimõtteid.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsvarad ja –kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel. Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ja –kohustuste ning tuletisinstrumentide puhul.

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.

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 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/77 ning kuni 31.12.2008 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Antud laenud ja muud nõuded

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Intressi mittekanndvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse nõude tekkimisel laenusumma nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära. Nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse maksetähtjani jäänud perioodi jooksul. Esmane ümberhindlus nüüdisväärtusesse ning edasine nõude nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud".

Varud

Varud võetakse algselt arvele, nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ostukulusid.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 4500 krooni. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Masinad ja seadmed	30% aastat
Arvutustehnika	30% aastat
Transpordivahendid	12% aastat
Majandusinventar	12% aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Immateriaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Litsentsid, patendid	4-20 aastat

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Muu immateriaalse vara väärtuse languse kahtluse korral viiakse läbi vara väärtuse test samadel alustel kui materiaalse põhivara puhul.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara, soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test. Firmaväärtuse, muu määramata kasuliku elueaga immateriaalse vara ja bilansipäevaks lõpetamata immateriaalse vara osas viiakse vara väärtuse test läbi igal bilansipäeval sõltumata sellest, kas nende osas esineb väärtuse võimaliku languse märke.

Finantsvarad

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Selliste finantsvarade, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, väärtuse langust hinnatakse kogumina. Juhul, kui esineb väärtuse langusele viitavaid tunnuseid, hinnatakse finantsvara alla järgnevalt:

- *õiglasest väärtuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende õiglase väärtuseni;
- *soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);
- *korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga).

Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna. Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam kahest alljärgnevast summast:

- 1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtus; ja
- 2) bilansiline jääkväärtus korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud.

Allahindluste tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena. Õiglasest väärtuses väärtuse muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi kajastatavate finantsvarade allahindluse tühistamisel lähtutakse järgnevalt:

*aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine omakapitali ümberhindluse reservis;

*võlakirjade ja muude võlainstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, materiaalne ja immateriaalne põhivara

Soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning materiaalse ja immateriaalse põhivara vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus". Alla hinnatud varade osas hinnatakse igal bilansipäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud ja selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust, välja arvatud firmaväärtus, mille allahindlust ei tühistata. Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsel perioodil normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus" kulu vähendamisena.

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 õiglasest 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.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiajalised 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).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulude arvestus

Ettevõtte müügitulu valdavas osas tekib põhitegevusega saadavast tulust. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Tulu müügist kajastatakse siis müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Raha ja rahavood

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) ja rahaturufondi osakute saldosiid. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

LISA 2. RAHA JA PANGAKONTOD

	31.12.2008	31.12.2007
Raha ja pangakontod	384 756	106 246
Kokku	384 756	106 246

LISA 3. NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	0	11 800
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	592 000	110 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (Lisa 5)	1 239 802	474 860
Muud lühiajalised nõuded (Lisa 4)	2 200 000	2 200 000
Kokku	4 031 802	2 796 660
Ebatõenäoliselt laekuavad arved perioodi alguses	0	0
Aruandeaastal ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	11 800	0
Ebatõenäoliselt laekuavad arved perioodi lõpuks	11 800	0

2007.a. Lümandu PK OÜ on esitanud nõudeid summas 11 800 krooni teistele ettevõtetele, mille laekumist saab tunnistada 2008. a. ebatõenäoliseks ning kanda kulusse järgmisel 1.a. perioodil.

2008. a. ettemakstud tulevaste perioodide kulud on ettemaksud tarnijatele summas 592 000 krooni.

LISA 4. LÜHIAJALISED NÕUDED

<i>Tagasimakse tähtaeg</i>							
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasi- makse tähtaeg	Intressi- määr	Alus- valuuta
Nõuded ostjate vastu	11 800	11 800	-	-		-	EEK
Antud lühiajalised laenud (Lisa 19)	2 200 000	2 200 000	-	-	2009	5,62%	EEK
Kokku	2 211 800	2 211 800	-	-			

<i>Tagasimakse tähtaeg</i>							
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasi- makse tähtaeg	Intressi- määr	Alus- valuuta
Nõuded ostjate vastu	11 800	11 800	-	-		-	EEK
Antud lühiajalised laenud (Lisa 19)	2 200 000	2 200 000	-	-	2009	5,62%	EEK
Kokku	2 211 800	2 211 800	-	-			

Ebatõenäoliseks tunnistatud nõuded ostjate vastu summas 11 800 krooni, mis kantakse kulusse järgmisel 2009. a. perioodil on toodud lisas 3.

LISA 5. MAKSUNÕUDED JA –KOHUSTUSED

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaksu ettemaks	1 239 802	-	474 860	-
Kokku	1 239 802	0	474 860	0

Lümandu PK OÜ-l ei ole maksude võlgnevusi seisuga 31.12.2008. Lisa 3.

LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Saldo 31.12.2006	570 240
Saldo 31.12.2007	570 240
Saldo 31.12.2008	570 240

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekt (maa). Kinnisvarainvesteering(maa) on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, ei ole arvestatud amortisatsiooni ja ei ole teenitud renditulu.

LISA 7. MATERIAALNE PÕHIVARA

				Muu materiaalne põhivara inventar		
	Lisa	Maa	Masinad ja Ehitised	seadmed	Kokku	
Soetusmaksumus						
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006		-	743 592	218 481	456 157	1 418 230
Soetused		-	748 731	-	105 932	854 663
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007		-	1 492 323	218 481	562 089	2 272 893
Soetused		-	686 163	-	26 671	712 834
Müük ja mahakandmised		-	-	-89 568	-	-89 568
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008		-	2 178 486	0	588 760	2 767 246
Akumuleeritud kulum ja allahindlused						
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006		-	0	-96 137	-78 974	-175 111
Aruandeperioodi kulum	16	-	-148 437	-26 221	-9 531	-184 189
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007		-	-148 437	-122 358	-88 505	-359 300
Aruandeperioodi kulum	16	-	-140 560	-6 555	-88 492	-235 607
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2008		-	-288 997	0	-176 997	-465 994
Jääkväärtus						
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006		-	-	122 344	377 183	499 527
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007		-	1 343 888	96 123	473 584	1 913 595
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008		-	1 889 489	0	411 763	2 301 252

2008. a. müüdud kapitalirendiga soetatud vara kajastub kirjel "Masinad ja seadmed" hulgas, lisainformatsioon kapitalirendi kohta on toodud lisas 14.

LISA 8. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

	Lisa	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
Soetused 2007.a.		45 000	45 000
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007		45 000	45 000
Soetused		9 000	9 000
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008		54 000	54 000
2008		.	.
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007		45 000	45 000
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008		54 000	54 000

Immateriaalne põhivara on ostetud projektid kinnisvara arendamiseks.

LISA 9. KAPITALIRENT

Soetatud 2003. a. kapitalirendi korras vara on müüdud 2008. a. ja kajastatud lisa 7 järgmistes põhivara gruppides:

	Masinad ja seadmed
Materiaalse põhivara grupp	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	218 481
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	-122 358
Soetusmaksumus 31.12.2008	218 481
Müük ja mahakandmine	-89 568
Aruandeperioodi kulum	-6 555
Jääkmaksumus 31.12.2007	96 123
Jääkmaksumus 31.12.2008	0

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisa 11.

Kapitalirent (renditud varad)

Masinad ja seadmed	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Soetusmaksumus		218 481	218 481
Rendikohustus		2008	2007
Aasta algul		94 529	115 789
Aasta lõpul		0	94 529
sh makseperiood alla 1 aasta	11	0	94 529
Maksetähtaeg		2008.a	2008.a
Intressikulu		937	4 287
Intressimäär		5%	5-8%
Alusvaluuta		EEK, EUR	EEK, EUR

LISA 10. KASUTUSRENT**Ettevõtte kui rentnik**

Lümandu PK OÜ 2008. a. müüs lepingu lõppedes kasutusrendi tingimustel renditud sõiduauto, mille minimaalsed rendimaksete kohustused jagunesid alljärgnevalt:

	31.12.2008	31.12.2007
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	38 472	41 970
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed		
mittekatkestatavatest kasutusrendilepingutest:	0	84 153
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	0	41 970
<i>1-5 aastat</i>	0	42 183

LISA 11. LAENUKOHUSTUSED

	Tagasimakse tähtaeg						
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasi- makse tähtaeg	Intressi- määr	Alus- valuuta
Juh.liikmetega seotud laenukohustus (Lisa 18)	12 178 550	12 178 550	-	-	2008	5,62%	EEK
Kapitalirendikohustused	-	-	-	-	-		EEK
Kokku	12 178 550	12 178 550	-	-			

	Tagasimakse tähtaeg						
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasi- makse tähtaeg	Intressi- määr	Alus- valuuta
Juh.liikmetega seotud laenukohustus (Lisa 18)	6 814 778	6 814 778	-	-	2008	5,62%	EEK
Kapitalirendikohustused	94 529	94 529	-	-	2008	5.0%	EEK
Kokku	6 909 307	6 909 307	-	-			

LISA 12. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	3 442	55 775
Muud viitevõlad	0	5 927
Kokku	3 442	61 702

Võlad tarnijatele koosneb eelneva kuu tarnijatelt esitatud arvetest, mille maksetähtaeg seisuga 31.12.2008 ei ole veel saabunud ning on tulevase perioodi tegevusega seotud kulu.

LISA 13. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. 2009. aastal on maksumäär 21/79 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev

tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Osanik ei ole 2008. a. välja kuulutanud dividendide väljamaksmist.

Lümandu PK OÜ aruandeaasta kahjum seisuga 31. detsember 2008 moodustas -3 246 691 krooni, (seisuga 31. detsember 2007 moodustas - 1 658 010 krooni)

LISA 14. OMAKAPITAL

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (tuhandetes kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Omakapitali moodustab 2008. a. kahjum summas – 4 904 701 krooni.

Eelnevatel perioodidel ja 2008. a. omanikule dividendidena väljamakseid ei ole tehtud.

Osanikud ei ole 2008. a. välja kuulutanud dividendide väljamaksmist.

LISA 15. MÜÜGITULU

Müügitulu tegevusalade lõikes:

Tegevusala	EMTAK kood	2008	2007
Muu kinnisvarahaldus	68329	4 474	27 798
Kokku		4 474	27 798

EMTAK kood „Muu kinnisvarahaldus” 68329

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes:

Piirkond	2008	2007
Eesti	4 474	27 798
Kokku	4 474	27 798

LISA 16. MUUD TEGEVUSKULUD

	2008	2007
Tegevuskulud/üldhalduskulud	101 314	241 833
Tegevuskulud/ehitus-, remondikulud	3 040 643	1 716 054
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 141 957	1 957 887

	2008	2007
Põhivara kulum kokku	106 695	184 188

	2008	2007
Tasutud ettevõtte tulumaks	1 576	0

2008. aastal OÜ-l Lümandu PK on tasutud ettevõtte tulumaks.

LISA 17. FINANTSTULUD JA -KULUD

	2008	2007
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajal.finantsinvesteeringutelt	0	120 029
Intressi tulud ja -kulud	-937	-10 214
Kokku	-937	109 815

LISA 18. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- ☐ Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- ☐ Tütar- ja sidusettevõtted;
- ☐ Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- ☐ Aktsiaseltsi tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtja saldod seotud osapooltega järgmised:

	31.12.2008	31.12.2007
Juh.liikmetega seotud lühiajalised nõuded, lisa 4	2 200 000	2 200 000
Kokku lühiajalised kohustused	2 200 000	2 200 000

	31.12.2008	31.12.2007
Juh.liikmetega seotud laenu kohustus, lisa 11	12 178 550	6 814 778
Kokku lühiajalised kohustused	12 178 550	6 814 778

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

JUHATUSE ALLKIRI 2008. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Lümandu PK juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande, koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja heaks kiitnud.

OÜ Lümandu PK 2008. a majandusaasta aruande kinnitamine:

Mihkel Rõuk, juhatuse liige _____ 30.04.2009

Kadri Rõuk, juhatuse liige _____ 30.04.2009

OÜ Lümandu PK

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	- 1 658 010
2008. aruandeaasta puhaskasum/-kahjum	- 3 246 691
Kokku kahjum seisuga 31.12.2008	- 4 904 701

OÜ Lümandu PK juhatus teeb ettepaneku katta 2008. aasta kahjum - 4 904 701 krooni alljärgnevalt:

Et viia ettevõtte omakapital vastavusse äriseadustikus kehtestatud nõuetele, müüb OÜ Lümandu PK Raplamaal asuva mõisa tasuta kasutamise lepingu vähemalt kümne miljoni Eesti krooni eest, käesoleva aruande koostamise hetkeks on nimetatud tehingule ka eelleping sõlmitud.

Mihkel Rõuk, juhatuse liige _____ 30.04.2009

Kadri Rõuk, juhatuse liige _____ 30.04.2009

OÜ Lümandu PK

OSANIKE NIMEKIRI

Aastaaruande kinnitanud juhatuse koosoleku toimumise seisuga (30.04.2009) oli OÜ Lümandu PK osanike nimekiri alljärgnev:

Osanik	Isiku-/registrikood	Osa suurus/nimiväärtus	Esindatus
Mihkel Rõuk	3770428056	100% / 40 000 EEK	Isiklik

Käesolevaga kinnitan andmete õigsust:

Mihkel Rõuk, juhatuse liige
OÜ Lümandu PK

30.04.2009

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10757632	OÜ LÜMANDU PK	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	mihkel@eurex.ee
Faks	+372 6164129
Mobiiltelefon	+372 5643043
Telefon	+372 6164120

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Mihkel Rõuk	37704280256	Tallinn	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	4474	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ LÜMANDU PK (registrikood: 10757632) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Mihkel Rõuk (Juhatuse liige) - kinnitanud 26.06.2009