

363548

Harju Maakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**

02 -07- 2009

KRISTEL LEN

# KÄPA INVEST OÜ

## 2008 MAJANDUSAASTA ARUANNE

|                                        |                                                                         |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Äriregistri kood:</b>               | <b>11346477</b>                                                         |
| <b>Juriidiline<br/>aadress:</b>        | <b>Pangapealse 8<br/>Muraste küla<br/>Harku vald<br/>76901 Harjumaa</b> |
| <b>Telefon:</b>                        | <b>+ 372 5012486</b>                                                    |
| <b>Aruandeaasta<br/>algus ja lõpp:</b> | <b>01.01.2008 – 31.12.2008</b>                                          |
| <b>Põhitegevusala:</b>                 | <b>Kinnisvara arendus</b>                                               |



**SISUKORD:**

|                                                                                             | LK |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                                                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                                                                | 4  |
| Juhatuse deklaratsioon                                                                      | 4  |
| Bilanss                                                                                     | 5  |
| Kasumiaruanne                                                                               | 6  |
| Rahavoogude aruanne                                                                         | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne                                                                | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                                                          | 9  |
| Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused | 9  |
| Lisa 2 Raha                                                                                 | 10 |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteering                                                               | 10 |
| Lisa 4 Maksunõuded ja -kohustused                                                           | 11 |
| Lisa 5 Laenukohustused                                                                      | 11 |
| Lisa 6 Muud võlad                                                                           | 11 |
| Lisa 7 Osakapital                                                                           | 11 |
| Lisa 8 Potentsiaalne tulumaksu kohustus                                                     | 12 |
| Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega                                                          | 12 |
| Kasumi jaotamise ettepanek                                                                  | 13 |
| Osanike nimekiri                                                                            | 14 |
| Juhatuse allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele                                          | 15 |

  
2

**TEGEVUSARUANNE**

OÜ KäPa Invest on väikeettevõtte, mis on loodud kinnisvara arendamiseks ja vahendamiseks. 2007. aastal soetas ettevõtte Saaremaal Mustjala vallas looduskaunis kohas kinnistud üldpindalaga 20,75 ha, mis oli ühtlasi ka Natura 2000 eelvaliku ala.

Hetkel teostab Mustajala vald kogu oma territooriumil, kaasa arvatud ka KäPa Investile kuuluvatel kinnistutel, üldplaneeringut. Peagi pannakse see avalikule arutelule ning seejärel on KäPa Investil võimalik territoorium juba ka krundistada ning seda arendama hakata.

Kinnistud on plaanis jagada suurteks kruntideks ning arendada sellest looduskaunis suvekodudeks mõeldud puhkeküla, kus esmaseks märksõnaks on privaatsus. Seejärel on võimalik hakata krunte ka müüma.

Muude projektidega pole ettevõtte tegelenud.

Ettevõttel pole palgal töötajaid ja kogu protsessiga - kinnistu ost ning läbirääkimised Mustjala vallaga ning keskkonnateenistusega - on tegelenud juhatuse liikmed Kärt Anvelt ja Paul Laas. Töötasu selle eest pole kumbki saanud.

KäPa Investi osanikud on oma äriplaani sisse kirjutanud, et krundistamine, suvekodude ehitus ja nende edasine vahendus peaks hakkama toimuma 2009.aasta keskel. Hetke kinnisvara olukorda hinnates pole see siiski veel mõttekas ning see töö on planeeritult aasta võrra edasi lükatud.

Tallinn, " 22 " juuni 2009.a.

Kärt Anvelt  
Juhatus liige



Paul Laas  
Juhatus liige

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### Juhatuse deklaratsioon

OÜ KäPa Invest juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ KäPa Invest finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

OÜ KäPa Invest on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Tallinn, " 22 " juuni 2009.a.

Kärt Anvelt  
Juhatuse liige



Paul Laas  
Juhatuse liige



**BILANSS**

(kroonid)

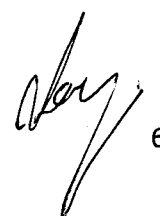
| <b>Lisa VARAD</b>                            | <b>31.12.2008</b>       | <b>31.12.2007</b>       |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>KÄIBEVARA</b>                             |                         |                         |
| <b>2 Raha</b>                                | <b>29 587</b>           | <b>33 456</b>           |
| <b><u>KÄIBEVARA KOKKU</u></b>                | <b><u>29 587</u></b>    | <b><u>33 456</u></b>    |
| <b>PÕHIVARA</b>                              |                         |                         |
| <b>3 Kinnisvarainvesteering</b>              | <b>1 300 000</b>        | <b>1 300 000</b>        |
| <b><u>PÕHIVARA KOKKU</u></b>                 | <b><u>1 300 000</u></b> | <b><u>1 300 000</u></b> |
| <b><u>VARAD KOKKU</u></b>                    | <b><u>1 329 587</u></b> | <b><u>1 333 456</u></b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                            |                         |                         |
| <b>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED</b>               |                         |                         |
| <b>5 Laenukohustused</b>                     | <b>1 000 000</b>        | <b>1 000 000</b>        |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>188 493</b>          | <b>112</b>              |
| <b>4 Maksuvõlad</b>                          | <b>0</b>                | <b>112</b>              |
| <b>6 Muud võlad</b>                          | <b>188 493</b>          | <b>88 493</b>           |
| <b><u>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU</u></b>  | <b><u>1 188 493</u></b> | <b><u>112</u></b>       |
| <b>OMAKAPITAL</b>                            |                         |                         |
| <b>7 Osakapital</b>                          | <b>40 000</b>           | <b>40 000</b>           |
| <b>Kohustuslik reservkapital</b>             | <b>4 000</b>            | <b>0</b>                |
| <b>Eelmiste perioodide jaotamata kasum</b>   | <b>200 851</b>          | <b>0</b>                |
| <b>Aruandeaasta kasum/kahjum</b>             | <b>-103 757</b>         | <b>204 851</b>          |
| <b><u>OMAKAPITAL OSAÜHINGUS KOKKU</u></b>    | <b><u>141 094</u></b>   | <b><u>244 851</u></b>   |
| <b><u>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</u></b> | <b><u>1 329 587</u></b> | <b><u>1 333 456</u></b> |



**KASUMIARUANNE**

(kroonid)

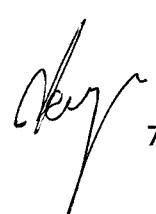
| <b>LISA</b>                                                    | <b>2008</b>      | <b>08.02 – 31.12.2007</b> |
|----------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|
| <b>MÜÜGITULU</b>                                               | <b>0</b>         | <b>0</b>                  |
| <b>MÜÜDUD TEENUSTE KULUD</b>                                   | <b>0</b>         | <b>-109</b>               |
| <b>BRUTOKAHJUM</b>                                             | <b>0</b>         | <b>-109</b>               |
| <b>ÜLDHALDUSKULUD</b>                                          | <b>- 3 819</b>   | <b>-10</b>                |
| <b>3 KASUM<br/>KINNISVARAINVESTEERINGU<br/>ÜMBERHINDLUSEST</b> | <b>0</b>         | <b>293 397</b>            |
| <b>ÄRIKASUM/KAHJUM</b>                                         | <b>- 3 819</b>   | <b>293 278</b>            |
| <b>FINANTSTULUD JA –KULUD</b>                                  |                  |                           |
| <i>Intressitulud</i>                                           | <i>62</i>        | <i>66</i>                 |
| <i>6 Intressikulud</i>                                         | <i>-100 000</i>  | <i>-88 493</i>            |
| <b>FINANTSTULUD JA –KULUD KOKKU</b>                            | <b>- 99 938</b>  | <b>- 88 427</b>           |
| <b>ARUANDEAASTA<br/>PUHASKASUM/KAHJUM</b>                      | <b>- 103 757</b> | <b>204 851</b>            |



**RAHAVOOGUDE ARUANNE**

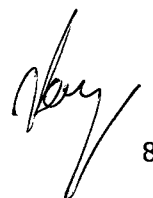
( kroonid )

| <b>LISA</b>                                           | <b>2008</b>    | <b>08.02 – 31.12.2007</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|
| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                         |                |                           |
| Ärikasum                                              | - 3 819        | 293 278                   |
| Korrigeerimine                                        | 0              | -293 397                  |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus                | -112           | 112                       |
| <b>KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSES</b>                    | <b>- 3 931</b> | <b>- 7</b>                |
| <b>RAHAVOOD<br/>INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>           |                |                           |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                      | 0              | - 1 006 603               |
| Saadud intressid                                      | 62             | 66                        |
| <b>KOKKU RAHAVOOD<br/>INVESTEERIMISTEGEVUSTEST</b>    | <b>62</b>      | <b>- 1 006 537</b>        |
| <b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST</b>                     |                |                           |
| Osakapitali sissemakse                                | 0              | 40 000                    |
| Saadud laenud                                         | 0              | 1 000 000                 |
| <b>KOKKU RAHAVOOD<br/>INVESTEERIMISTEGEVUSTEST</b>    | <b>0</b>       | <b>1 040 000</b>          |
| <b>RAHAVOOG KOKKU</b>                                 | <b>- 3 869</b> | <b>33 456</b>             |
| <b>RAHA JA RAHA EKVIVALENDID<br/>PERIOODI ALGUSES</b> | <b>33 456</b>  | <b>0</b>                  |
| <b>RAHA JA RAHA EKVIVALENDID<br/>PERIOODI LÖPUS</b>   | <b>29 587</b>  | <b>33 456</b>             |

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

|                                     | <u>Osakapital</u> | <u>Kohustuslik<br/>reservkapital</u> | <u>Jaotamata<br/>kasum</u> | <u>Omakapital<br/>kokku</u> |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Saldo seisuga<br/>08.02.2007</b> | <b>40 000</b>     |                                      | <b>0</b>                   | <b>40 000</b>               |
| Aruandeaasta puhaskasum             |                   |                                      | 204 851                    | 204 851                     |
| <b>Saldo seisuga<br/>31.12.2007</b> | <b>40 000</b>     |                                      | <b>204 851</b>             | <b>244 851</b>              |
| Aruandeaasta puhaskasum             |                   |                                      | 204 851                    | 204 851                     |
| <b>Saldo seisuga<br/>31.12.2007</b> | <b>40 000</b>     |                                      | <b>204 851</b>             | <b>244 851</b>              |
| Reservkapitali<br>moodustamine      |                   | 4 000                                | - 4 000                    | 0                           |
| Aruandeaasta<br>puhaskahjum         |                   |                                      | - 103 757                  | - 103 757                   |
| <b>Saldo seisuga<br/>31.12.2008</b> | <b>40 000</b>     | <b>4 000</b>                         | <b>97 094</b>              | <b>141 094</b>              |



**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ Käpa Invest 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 Käpa Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

**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.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

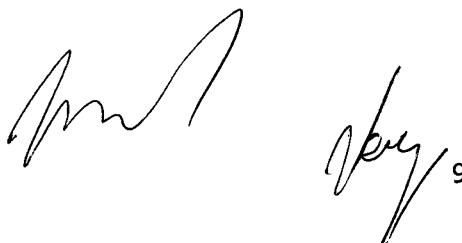
**Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raamatupidamise aruandes arvelduskonto jääki.

**Kinnisvarainvesteering**

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 õiglases 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

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

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

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. 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.

Rahavoogude aruanne

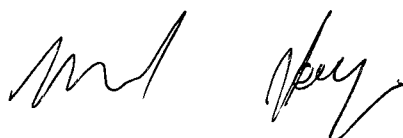
Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja väljamaksetena.

Lisa 2 Raha

|                    | 31.12.2008    | 31.12.2007    |
|--------------------|---------------|---------------|
| <b>Pangakontod</b> | <b>29 587</b> | <b>33 456</b> |

Lisa 3 Kinnisvarainvesteering

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| <b>Saldo 08.02.2007</b>   | <b>0</b>         |
| Soetatud perioodi jooksul | 1 006 603        |
| Kasum ümberhindlusest     | 293 397          |
| <b>Saldo 31.12.2007</b>   | <b>1 300 000</b> |
| <b>Saldo 31.12.2008</b>   | <b>1 300 000</b> |

 10

**Lisa 4 Maksunõuded ja -kohustused**

|                  | <b>31.12. 2008</b>   | <b>31.12. 2007</b>   |
|------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Maksuliik</b> | <b>Nõue Kohustus</b> | <b>Nõue Kohustus</b> |
| Maamaks          | 0                    | 109                  |
| Intressid        | 0                    | 3                    |
| <b>Kokku</b>     | <b>0</b>             | <b>112</b>           |

**Lisa 5 Laenukohustused**

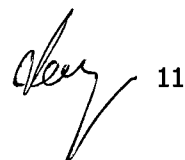
|                         | <b>Saldo<br/>31.12.2008</b> | <b>Tagasimakse<br/>1-5 aasta jooksul</b> | <b>Tagasimakse<br/>tähtaeg</b> | <b>Intressimäär</b> |
|-------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| <b>Lühiajaline laen</b> | <b>1 000 000</b>            | <b>1 000 000</b>                         | <b>31.12. 2009</b>             | <b>10%</b>          |

**Lisa 6 Muud võlad**

|                  | <b>Saldo 31.12.2008</b> | <b>Saldo 31.12.2007</b> | <b>Tagasimakse<br/>tähtaeg</b> |
|------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| <b>Intressid</b> | <b>188 493</b>          | <b>88 493</b>           | <b>31.12.2009</b>              |

**Lisa 7 Osakapital**

|                        | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Osakapital</b>      | <b>40 000</b>     | <b>40 000</b>     |
| <b>Osade arv</b>       | <b>2</b>          | <b>2</b>          |
| <b>Osa nimiväärtus</b> | <b>20 000</b>     | <b>20 000</b>     |

**Lisa 8 Potentsiaalne tulumaksu kohustus**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 97 094 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksu kohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 20 390 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 76 704 krooni. Maksimaalse võimaliku tulumaksu kohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2009 aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbulikke kasumit seisuga 31.12.2008.

**Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega**

KäPa Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, juhatust, nende isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

| <b><u>Saldod seotud osapooltega</u></b> | <b><u>31.12.2008</u></b> | <b><u>31.12.2007</u></b> |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b><u>Isiku otsejoones sugulane</u></b> | <b><u>1 188 493</u></b>  | <b><u>1 088 493</u></b>  |

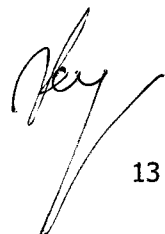


**MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

Aruandeaasta puhaskahjum: - 103 757 EEK

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008: 97 094 EEK

Juhatus teeb ettepaneku jätta 97 094 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumiks.



**OSANIKE NIMEKIRI**

| <b>Nimi</b> | <b>Aadress ja registrikood</b>                             | <b>Osalus</b> | <b>Osa väärtus</b> |
|-------------|------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|
| Kärt Anvelt | Isikukood 47303046019<br>Harku vald, Harjumaa,<br>Eesti    | 50%           | 20 000             |
| Paul Laas   | Isikukood 36604300300<br>Haaviku põik 4, Tallinn,<br>Eesti | 50%           | 20 000             |



**JUHATUSE ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE**



*Kärt Anvelt*  
*Juhatuse liige*



*Paul Laas*  
*Juhatuse liige*

## Majandusaastaaruande kinnitamine

Tallinnas

" 22 " juuni 2009. a.

Osanike üldkoosoleku protokoll

**Osalesid:** Kärt Anvelt ja Paul Laas. Esindatud 100% osanike häältest.

**Päevakord:**

- 2008.a. majandusaasta kinnitamine.

**Otsustati:**

Kinnitada 2008 majandusaastaaruanne ja jätta 97 094 krooni jaotamata kasumiks.

Kinnitatud :



Kärt Anvelt  
Koosoleku juhataja



Paul Laas  
Protokollija