

OÜ MAJAVARA

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.Jaanuar 2008.a.

Majandusaasta lõpp: 31. Detsember 2008.a.

Ärinimi: OÜ Majavara

Aadress: Juhkentali 8 - 36, Tallinn 10132

Äriregistrikood: 10937897

Telefon: (+372) 56 909 707

E-mail kaarel.koger@mail.ee

Dokumentide loetelu, mis lisatakse
majandusaasta aruandele

1. Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek
2. Osanike nimekiri

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Tallinn, 18.mai 2009.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2 Raha ja pangakontod.....	10
Lisa 3 Materiaalne põhivara.....	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed.....	12
Lisa 5 Maksud.....	12
Lisa 6 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded.....	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed.....	13
Lisa 8 Laenukohustused.....	13
Lisa 9 Realiseerimise netokäive.....	13
Lisa 10 Muud äritulud ja muud ärikulud.....	14
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega.....	14
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 13 Kasutusrent.....	15
Tegevjuhtkonna, juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. majandusaasta aruandele.....	16

TEGEVUSARUANNE

OÜ Majavara tegutseb alates 25.03.2003 .a.

OÜ Majavara netorealiseerimiskäibeks 2008.aastal oli 403703 krooni.,kasum majandustegevusest 135547 krooni. 2008 aastal töotajaid ettevõttes ei ole ning palga väljamakseid ei toimunud. Juhatuse liikme väljamaksed ei olnud. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara väljaüürimine.

Puhaskasum 2008.a. otsustati suunata firma arendamisele.

OÜ Majavara olulisemad finantssuhtarvud olid:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Ärirentaablus (ärikasum/müügitulu) %	50,68	50,47
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu) %	33,58	48,23
Maksevõime (käibevara/ lühiajalised kohustused)	1,61	16,16

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab OÜ Majavara 2008. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
3. OÜ Majavara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhatuse liige
(Kaarel Koger)

Tallinn, 18.mai 2009

Bilanss

(eesti kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	168 866	991 982
Nõuded ja ettemaksed	4,5,6	327 464	430 516
Käibevara kokku		496 330	1 422 498
Põhivara			
Ettemaksed kinnisvarainvesteeringu eest	12	0	641 525
Kinnisvarainvesteeringud	12	3 421 457	0
Materiaalne põhivara	3	163 260	179 743
Põhivara kokku		3 584 718	821 268
AKTIVA (VARAD) KOKKU		4 081 048	2 243 767
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8	304 548	50 000
Võlad ja ettemaksed	5,7	4 179	38 050
Lühiajalised kohustused kokku		308 727	88 050
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	1 481 057	0
Pikaajalised kohustused kokku		1 481 057	0
KOHUSTUSED KOKKU		1 789 784	88 050
OMAKAPITAL			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		2 111 717	911 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)		135 547	1 200 099
OMAKAPITAL KOKKU		2 291 264	2 155 717
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		4 081 048	2 243 766

Kasumiaruanne
(eesti kroonides)**SKEEM 1**

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	9	403 703	2 488 315
Muud äritulud	10	83 470	1 452 872
Kaubad, toore, materjal ja teenused	12	-54 624	-1 798 834
Mitmesugused tegevuskulud	13	-110 323	-295 029
Tööjõu kulud			
Palgakulu		0	-376 076
Sotsiaalmaksud		0	-125 135
Tööjõu kulud kokku		0	-501 211
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	-116 744	-66 139
Muud ärikulud	10	-878	-24 150
Ärikasum (-kahjum)		204 603	1 255 826
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	8,11,13	-70 270	-6 859
Muud finantstulud ja -kulud		1 213	7 542
Finantstulud ja -kulud kokku		-69 056	683
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		135 547	1 256 509
Tulumaks		0	-56 410
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		135 547	1 200 099

Rahavoogude aruanne

(eesti kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		204 603	1 255 826
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	116 744	66 139
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	3,12	-83 470	-1 390
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-36 949	803 712
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-33 870	-959 575
Makstud intressid	8,13	-75 270	-6 859
Saadud intressid		1 213	7 530
Makstud ettevõtte tulumaks		0	-56 410
Kokku rahavood äritegevusest		93 002	-280 172
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	3	-58 643	-205 211
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	3	35 000	1 583 051
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-2 893 080	-641 525
Muude finantsinvesteeringute müük	12	120 000	0
Antud laenud	6	-180 000	-278 500
Antud laenude tagasimaksed		320 000	78 500
Saadud intressid	11	5 000	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-2 651 723	536 326
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	8	2 400 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	8	-664 395	0
Makstud dividendid		0	-200 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		1 735 605	-200 000
Rahavood kokku		-823 116	56 154
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	991 982	935 828
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-823 116	56 154
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	168 866	991 982

Omakapitali muutuste aruanne
(eesti kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	2 111 717	2 155 717
Aruandeperioodi puhaskasum			135 547	135 547
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	2 247 264	2 291 264

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Majavara 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mida täiendavad väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Majavara kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused)

Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Aruandeaastal osaühingul ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei olnud.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10,000 krooni. Lühema kasuliku eluaega või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Vara amortisatsiooniarvestust alustatakse hetkest; mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised 5%

Juhatuse liige
Kaarel Koger

- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 25-50%

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Finantskohustused

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteering võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivarale.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

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.

Lisa 2 Raha ja pangakontod

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes osatühtingu kassas olevat sularaha ning arvelduskonto jääke. Pangakonto jäägid on võrreldud pangaga, nende jäägid raamatupidamiskontodel võrduvad pangaväljavõtetele näidatud jääkidega. Sularaha kassas on aastavahetuse seisuga inventeeritud. Sellel kirjel on kajastatud:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Sularaha kassas	13 666	35 388
Pangakontod, Hansapank	12 947	945 568
Pangakontod, SEB Ühispank	142 252	11 026
Raha kokku	168 866	991 982

Lisa 3 Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse 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, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooniarvestust alustatakse soetuse kuust.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised 5-10%
- Muud masinad ja seadmed 20-25%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20-40%

2008.a.

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadme d	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	72500	132711	205211
Soetamine	58643	0	58643
Müük (-)	-36250	0	-36250
Soetusmaksumus 31.12.2008	94893	132711	227604
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	1994	23474	25468
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	16189	27672	43861
Müüdud põhivara kulum (-)	-4985	0	-4985
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	13198	51146	64344
Jääkmaksumus 31.12.2007	70506	109237	179743
Jääkmaksumus 31.12.2008	81695	81565	163260

2007.a.

	Ehitised	Masinad ja seadme d	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	100000	118736	51143	269880
Soetamine	72500	132711	0	205211
Müük (-)	-100000	-88983	0	-188983
Mahakandmine (-)	0	-29753	-51143	-80897
Soetusmaksumus 31.12.2007	72500	132711	0	205211
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	15846	6014	14833	36693
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	3245	48908	13986	66139
Müüdud põhivara kulum (-)	-17097	-25942	0	-43039
Mahakantud põhivara kulum (-)	0	-2124	0	-2124
Allahindlus (+)	0	0	-32201	-32201
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	1994	26856	-3382	25468
Jääkmaksumus 31.12.2006	84154	112722	36310	233187
Jääkmaksumus 31.12.2007	70506	105855	3382	179743

Juhatuse liige
Kaarel Koger

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	284 800	91 234
Nõuded ostjate vastu kokku	284 800	91 234
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	-18 272	114 532
Antud laenud (lisa 10)	60 000	205 000
Muud lühiajalised nõuded	144	897
<i>s.h Ettemaksed tarnijatele</i>	<i>0</i>	<i>697</i>
<i>Muud viitlaekumised</i>	<i>144</i>	<i>200</i>
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	793	18 853
Ettemaksed kokku	42 664	339 282
Nõuded ja ettemaksed kokku	327 464	430 516

Lisa 5 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	-18 768	0	114 036	0
Käibemaks, intress	0	0	0	0
Ettevõtte tulumaks	0	532	0	564
Ettevõtte tulumaks, intress	0	112	0	112
Üksikisiku tulumaks	194	0	194	0
Üksikisiku tulumaks, intress	45	0	45	0
Sotsiaalmaks	0	834	0	844
Sotsiaalmaks, intress	243	0	243	0
Kohustuslik kogumispension	12	0	12	0
Kohustuslik kogumispension, intress	0	5	0	5
Töötuskindlustusmaks	2	0	2	0
Töötuskindlustusmaks, intress	0	3	0	3
Kokku	-18 272	1 486	114 532	1 528

Lisa 6 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	Intressi- määr	Tagasimakse tähtaeg
Lühiajalised laenud	60 000	60 000	8%	01.09.2009
Kokku	60 000	60 000		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	0	28 492
Maksuvõlad (lisa 5)	1 486	1 528
Muud võlad	2 693	8 030
Võlad ja ettemaksed kokku	4 179	38 050

Lisa 8 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr	2008.a. makstud intress
Pikaajalised pangalaenud	1 635 605	154 548	772 740	708 317	30.06.2019		63 825
Lühiajalised laenud	150 000	150 000	0	0	01.02.2006	0%	
Kokku	1 785 605	304 548	772 740	708 317			
s.h pikaajaline laenukohustus	1 481 057						

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Lühiajalised laenud	50 000	50 000	01.02.2006	0%
Kokku	50 000	50 000		

Lisa 9 Realiseerimise netokäive

- a) OÜ Majavara majandustegevus toimus Eesti Vabariigi territooriumil.
- b) ning tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2008	2007
Hoonehalduse abitegevused (maksuvaba)	0	828 892
Hoonehalduse abitegevused (muud teenused)	0	1 659 423
Konsultatsioonid ja finantsjuhtimine	200 000	0
Kinnisvara üürileandmine	137 903	0
Sõiduautode rentimine	65 800	0
Kokku	403 703	2 488 315

Lisa 10 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2008	2007
Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist	79 735	0
Tulu põhivara müügist	3 735	1 437 107
Kahjude hüvitus, saadud viivised	0	12 770
Muud äritulud	0	2 995
Muud äritulud kokku	83 470	1 452 872

Muud ärikulud	2008	2007
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmist	0	-23 949
Viivised ja trahvid	-181	-200
Muud äritulud	-697	0
Muud äritulud kokku	-878	-24 150

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

2007 aasta jooksul sidusettevõttele oli antud lühiajaline laen summas 200 000 krooni. Arvutatud intressid moodustasid 2007 aasta eest 5000 EEK (kajastatud 2007.a. aruandel) ja 2008 aasta eest 5000 EEK. Laen koos viivisega on tagasi saadud 16.06.08.a.

2008 aasta jooksul juhatuse liige andis ettevõttele lühiajalise protsendita laenu summas 100 000 krooni.

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

	Kinnisvara- investeeringud	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	0	0
Soetamine	3534605	3534605
Müük (-)	-40581	-40581
Soetusmaksumus 31.12.2008	3494024	3494024
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	0
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	72883	72883
Müüdud kinnisvara kulum (-)	-316	-316
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	72567	72567
Jääkmaksumus 31.12.2007	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2008	3421457	3421457

Soetatava kinnisvara haldamiseks oli kulutatud 54624 krooni, mis on kajastatud kasumiaruande reas „Kaubad, toore, materjal ja teenused“

OÜ MAJAVARA**Majandusaasta aruanne 2008**

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	137 903	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	54 624	134 050
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	83 279	-134 050

Lisa 13 Kasutusrent

OÜ Majavara rendib kasutusrendi tingimustel välja sõiduauto.

	31.12.2008	31.12.2007
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	27 858	48 862
Makstud intressid	11 445	6 859

Tegevjuhtkonna, juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. majandusaasta aruandele

Juhatuse liige
(Kaarel Koger)

*Juhatuse liige
Kaarel Koger*

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

1	Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2007.a.lõpus	2 111 717
2	2008.aasta aruandeaasta kasum	135 547
3	Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2008.a. majandusaasta aruande kinnitamist	2 247 264

OSANIKE NIMEKIRI

Osanike nimekiri	Isikukood	Aadress	Allkiri	Kuupäev
Kaarel Koger	38311170353	Raudkivi 6-2, Tallinn 10132		18.05.2009

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10937897	Osühing MAJAVARA	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	kaarel.koger@mail.ee
Mobiiltelefon	+372 56909707

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Kaarel Koger	38311170353	Tallinn	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	403703	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing MAJAVARA (registrikood: 10937897) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kaarel Koger (Juhatuse liige) - kinnitanud 30.06.2009