

08. 07. 2009

22 el 105593
.....

el

Majandusaasta aruanne

OÜ ANOVELA KINNISVARA

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

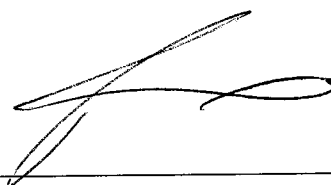
Äriregistri kood	10353076
Aadress:	Teguri 37, 50107 Tartu
Telefon:	7 366 213
Faks:	7 343 517
Elektronpost	alananovela@hotmail.ee
Interneti kodulehekülg	
Põhitegevusala	Kinnisvarainvesteeringud, renditeenus
Tegevjuht	Alan Uibo

Lisatud dokumendid

1. Kasumi jaotamise ettepanek

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON AASTAARUANDELE	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE.....	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha.....	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	12
Lisa 4 Maksud	12
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 7 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 9 Materiaalne põhivara.....	15
Lisa 10 Kasutusrent.....	16
Lisa 11 Laenukohustused	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 13 Omakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Muud äritulud ja muud ärikulud.....	177
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega	18
Juhatuse allkirjad 2008. a. majandusaasta aruandele	19
Lisatud	
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	
OÜ Anovela Kinnisvara müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade	
klassifikaatorile (EMTAK).....	
Osanike nimekiri	



TEGEVUSARUANNE

OÜ Anovela Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvaratehingute sooritamine, büroo- ja äripindade rent ja haldamine, Aasa elamurajooni arendamine. Realiseerimise netokäive oli 2008.aastal 2 546 709 krooni, millest 8,5% moodustab kruntide vahendus, 91,5 % büroo- ja äripindade rent ning kommunaalteenused.

2008.aastal jätkus Aasa elamurajooni vee- ja kanalisatsiooniteenuse müük.

Jätkame büroo- ja äripindade rentimist ja haldamist ning autode ostu-müügi vahendust.

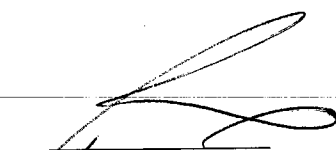
Keskmine töötajate arv majandusaastal oli 3, töötasufond kokku 297 660 krooni, millest juhatuse liikme tasu oli 140 389 kr.

OÜ Anovela Kinnisvara peamised finantssuhtarvud:

	2008	2007
Omakapitali rentaablus (ROE)	13,6 %	-5,3 %
Maksevõime üldine tase	22,23%	20,278
Omakapitali ühe osaku kohta	13 534 702	11 693 168

Omakapitali rentaablus = kasumi suhe omakapitali

Maksevõime = käibevara suhe lühiajalistesse kohustustesse



Juhataja
Alan Uibo

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON AASTAARUANDELE

OÜ Anovela Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

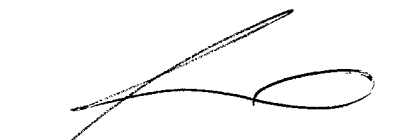
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 31.05.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on OÜ Anovela Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 31.05.2009

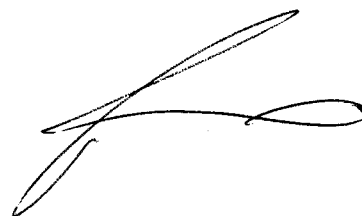


Juhataja
Alan Uibo

BILANSS

(kroonides)

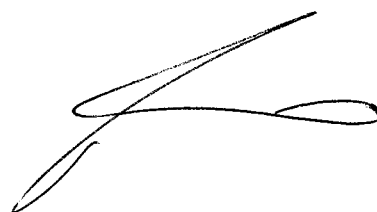
	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	1 918 834	788 569
Nõuded ja ettemaksed	3	1 752 058	2 977 182
Varud	5	7 152 365	7 008 000
Käibevara kokku		10 823 257	10 773 751
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	55 648	111 520
Kinnisvarainvesteeringud	8	10 351 413	5 900 129
Materiaalne põhivara	9	6 381 567	7 266 813
Põhivara kokku		16 788 628	13 278 462
AKTIVA (VARAD) KOKKU		27 611 885	24 052 213
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11	159 854	103 140
Võlad ja ettemaksed	12	326 979	428 158
Lühiajalised kohustused kokku		486 833	531 298
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	11	55 648	134 580
Pikaajalised kohustused kokku		55 648	134 580
KOHUSTUSED KOKKU		542 481	665 878
OMAKAPITAL			
Osakapital	13	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		23 342 335	24 667 616
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 683 069	-1 325 281
OMAKAPITAL KOKKU		27 069 404	23 386 335
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		27 611 885	24 052 213



KASUMIARUANNE

(kroonides)

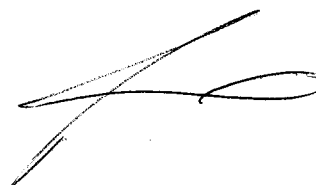
	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	14	2 546 709	6 281 412
Muud äritulud	15	4 810 165	7 784
Kaubad, toore, materjal ja teenused	16	0	-3 927 480
Mitmesugused tegevuskulud		-1 835 617	-2 328 077
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-371 799	-415 246
Sotsiaalmaksud		-123 386	-132 990
Tööjõu kulud kokku		-495 185	-548 236
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	-1 172 073	-859 739
Muud ärikulud	15	-639	-1 254
Ärikasum (-kahjum)		3 853 360	- 1 375 590
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-37 448	-33 225
Muud finantstulud ja -kulud		-132 843	168 149
Finantstulud ja -kulud kokku		-170 291	134 924
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		3 683 069	-1 240 666
Tulumaks		0	-84 615
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		3 683 069	-1 326 281



RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

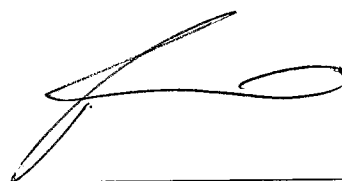
	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		3 853 360	-1 375 590
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	1 172 073	859 739
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		26 912	458 907
Varude muutus		-144 364	2 281 518
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-94 704	-433 309
Makstud intressid		-366 218	-33 225
Makstud ettevõtte tulumaks		0	-84 615
Kokku rahavood äritegevusest		4 447 059	1 673 425
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	9	-15 670	-906 275
Muude finantsinvesteeringute müük		92 000	8 000
Kinnisvarainvesteeringud		85 125	-85 125
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus		-4 807 566	0
Antud laenud		-7 683 300	-5 972 350
Antud laenude tagasimaksed		8 854 750	3 567 600
Saadud intressid		195 927	168 149
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-3 278 734	-3 220 001
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		-38 060	-19 030
Makstud dividendid	13	0	-300 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-38 060	-319 030
Lisandumine äriühenduste kaudu			0
Rahavood kokku		1 130 265	-1 865 606
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	788 569	2 654 175
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 130 265	-1 865 606
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	1 918 834	788 569



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	24 967 616	25 011 616
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-1 325 281	-1 325 281
Makstud dividendid	0	0	-300 000	-300 000
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	23 342 335	23 386 335
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	3 683 069	3 683 069
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	27 025 404	27 069 404



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Anovela Kinnisvara 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

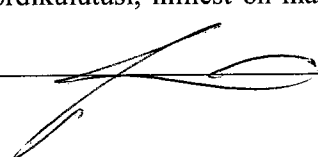
Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.



Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse ja individuaalse hindamise meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 15 000 krooni. Enne 01.01.2005.a. võeti põhivarana arvele üle 3000 kr maksnud arvutid ja masinad ning seadmed, mis on kajastatud ka 2008.aasta bilansis.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 15 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	20 aastat
Muud masinad ja seadmed	5 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 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. Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid) kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist.

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-

perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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 (2008.a.) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

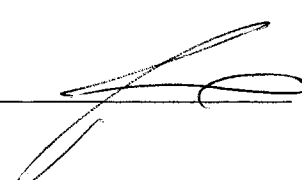
Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

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.

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.



Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi

katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

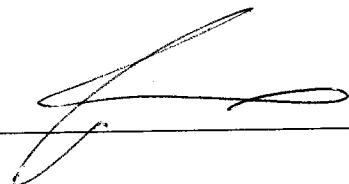
	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	33 875	283
Pangakontod	1 884 959	788 286
Raha kokku	1 918 834	788 569

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	198 506	269 007
Nõuded ostjate vastu kokku	198 506	269 007
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	0	6
Muud lühiajalised nõuded (lisa 7)	1 504 928	2 691 622
Intressid	0	18
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	15 945	16 529
Ettemaksed kokku	1 520 873	2 708 175
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 719 379	2 977 182

Lisa 4 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	11 512	0	3 636
Erisoodustuse tulumaks	0	1 063	0	1 128
Üksikisiku tulumaks	0	7 962	0	11 789
Sotsiaalmaks	0	15 996	0	22 942
Kohustuslik kogumispension	0	808	0	921
Töötuskindlustusmaks	0	301	0	255
Maksuviivis	6	0	6	0
Maamaks	0	0	0	-525
Kokku	6	37 642	6	41 196



Lisa 5 Varud

	31.12.2008	31.12.2007
Müügiks ostetud kaubad	7 152 365	7 008 001
Varud kokku	7 152 365	7 008 001

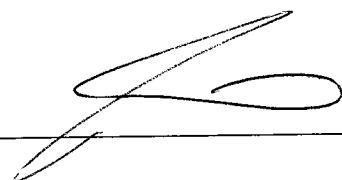
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Muud pikaajalised nõuded (lisa 7)	55 648	111 520
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	55 648	111 520

Lisa 7 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg
Nõuded OÜ Puuvanker vastu maa erastam.	70 410	28 160	42 250	07.03.2010
Nõuded OÜ Sydinvest vastu maa erastam.	96 982	27 712	96 270	16.05.2011
Muud nõuded	2 524 230	2 524 230		
Kokku	2 691 622	2 580 102	111 520	
s.h pikaajalised nõuded	111 520			

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg
Nõuded OÜ Puuvanker vastu maa erastam.	105 150	91 060	14 090	07.03.2010
Nõuded OÜ Sydinvest vastu maa erastam.	83 156	41 568	41 588	16.05.2011
Muud nõuded	1 316 622	1 316 622		
Kokku	1 504 928	1 316 622	55 678	
s.h pikaajalised nõuded	55 678			

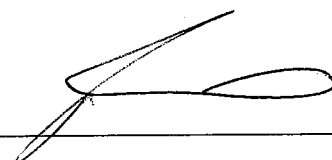


Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 626 550	1 484 457
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	504 129	368 550
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	1 122 421	1 115 907
Kinnisvarainvesteeringutes toimunud muutused:		
Saldo 31.12.2006	695 870	
Soetamine (maa)	85 125	
Ümberkvalifitseerimine põhivarast (amortiseeritav)	5 423 134	
Ümberkvalifitseerimine põhivarast (maa)	1 220 300	
Juurdetulek kokku	6 728 559	
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-1 253 143	
Aruandeaastal arvestatud kulum	-271 157	
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-1 524 300	
Saldo 31.12.2007	5 900 129	
Akumuleeritud kulu, 31.12.2007	-1 524 300	
Aruandeaastal arvestatud kulum	- 271 157	
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-1 795 457	
Kinnisvara inv.müük	-85 125	
Ümberhindlus	4 807 566	
Saldo 31.12.2008	10 351 413	

Lisa 9 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	8 091 020	577 141	267 991	0	8 936 152
Soetamine	0	0	15 670		15 670
sh lõpet-ta ehitusest ja ettemaksetelt	0	0	0	0	0
Mahakandmine (-)	0	0	-27 034	0	-27 034
Soetusmaksumus 31.12.2008	8 091 020	577 141	256 627	0	8 924 788
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	1 079 338	359 307	230 694	0	1 669 339
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	-813 402	-72 208	-15 306	0	-900 916
Mahakantud põhivara kulum (-)	0	0	27 034	0	27 034
Ümberkvalifitseerimine kinnisvaraks	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	1 892 740	431 515	218 966	0	2 543 221
Jääkmaksumus 31.12.2007	7 011 682	217 834	37 297	0	7 266 813
Jääkmaksumus 31.12.2008	6 198 280	145 626	37 661	0	6 381 567
Soetusmaksumus 31.12.2006	10 784 750	577 141	243 560	3 070 895	14 676 346
Soetamine	3 949 704	0	27 466	-3 070 895	906 275
Sh lõpet-mata ehitusest ja ettemaksetelt	3 711 204	0	0	-3 711 204	0
Mahakandmine (-)	0	0	-3 035	0	-3 035
Ümberkvalifitseerimine kinnisvaraks	-6 643 434	0	0	0	-6 643 434
Soetusmaksumus 31.12.2007	8 091 020	577 141	267 991	0	8 936 152
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	1 830 027	287 099	219 809	0	2 336 935
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	1 079 338	359 307	230 694	0	1 669 339
Jääkmaksumus 31.12.2006	8 954 723	290 042	23 751	3 070 895	12 339 411
Jääkmaksumus 31.12.2007	7 011 682	217 834	37 297	0	7 266 813



Lisa 10 Kasutusrent

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	244 032	798 257
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	428 245	740 837
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	93 889	274 866
<i>1-5 aastat</i>	334 356	465 971

Lisa 11 Laenukohustused**Tagasimakse tähtaeg**

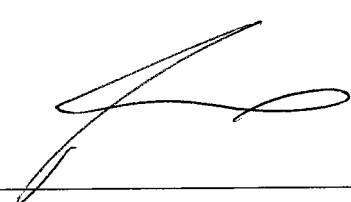
	Saldo		1-5 aasta
	31.12.2008	12 kuu jooksul	jooksul
Kohustus Tartu Maavalitsusele	211 336	155 688	55 648
Lühiajalised laenud	4 167	4 167	0
Kokku	215 503	159 855	
s.h pikaajaline laenukohustus	55 648		

Tagasimakse tähtaeg

	Saldo	1-5 aasta	
	31.12.2007	12 kuu jooksul	jooksul
Kohustus Tartu Maavalitsusele	228 512	93 223	134 580
Lühiajalised laenud	9 208	9 208	0
Kokku	237 720	103 140	134 580
s.h pikaajaline laenukohustus	134 580		

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Võlad tarnijatele	173 406	209 264
Võlad töövõtjatele ja viitvõlad	76 936	127 191
Maksuvõlad (lisa 4)	37 642	41 196
Saadud ettemaksed	50 507	50 507
Võlad ja ettemaksed kokku	338 491	428 158



Lisa 13 Omakapital

Osakapital on 40 000 krooni, mis jaguneb üheks osaks nimiväärtusega 32 000 krooni ja teiseks osaks, mille nimiväärtus on 8 000 krooni.

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.detsember 2008 moodustas 27 025 404 krooni (2007: 23 342 335 krooni)

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 21 350 69 krooni (2007: 18 440 445 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 5 675 335 krooni (2007: 4 901 890 krooni).

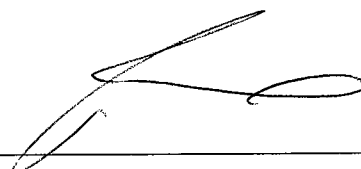
Lisa 14 Müügitulu

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	2 546 709	6 281 412

Lisa 15 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2008	2007
Intressid ostuarvetelt	2 599	7 784
Muud äritulud kokku	2 599	7 784

Muud ärikulud	2008	2007
Viivised ja trahvid	639	1 254
Muud ärikulud kokku	639	1 254



Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	2007
Kaubad müügiks	0	956 183
Krundid	0	2 971 297
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	0	3 927 480

Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Anovela Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	188 320	113 391	176 192	29 138
Teenuste ost-müük kokku	188 320	113 391	176 192	29 138

Saldod seotud osapooltega:

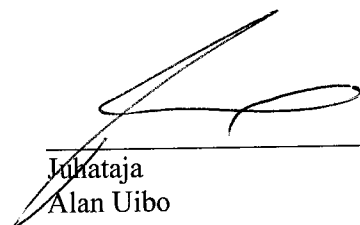
	31.12.2008	31.12.2007
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted		
Antud lühiajalised laenud	1 276 600	2 447 000
Ostjate poolt tasumata	27 811	161 612
Lühiajalised nõuded kokku	1 304 411	2 608 612

Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	0	0
Lühiajalised kohustused kokku	0	0

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

Juhatuse allkirjad 2008. a. majandusaasta aruandele

OÜ Anovela Kinnisvara 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt 31. mail 2009.a. kinnitamine.

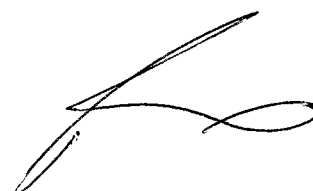


Juhataja
Alan Uibo

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

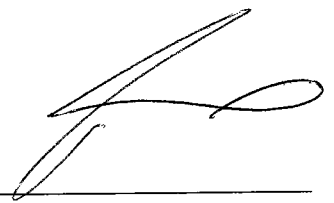
OÜ Anovela Kinnisvara osanikud otsustasid:

1. 2008. aasta puhaskasumi summas 3 683 069 krooni kanda jaotamata kasumisse -
2. Maksta osanikele dividende eelmiste perioodide jaotamata kasumist 300 000 krooni



Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

Tegevusalad/ tooted	2008
68201 Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 329 209
68211 Kinnisvaraalane tegevus tasu eest	217 500
Kokku	2 546 709



OSANIKE NIMEKIRI

Majandusaasta aruande kinnitamise seisuga:

* **Alan Uibo** 1 osa 32 häält 32 000.-kr. (kolmkümmend kaks tuhat krooni)

Isikukood 37310012783

Aadress: Metsääre 6, Ülenurme, Tartumaa

* **Külli Uibo** 1 osa 8 häält 8 000.- (kaheksa tuhat krooni)

Isikukood 45302082714

Aadress: Pargi 1, Märja, Tartumaa

