

OÜ FLEXIOR

Majandusaasta aruanne

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

22.06.2009

18h 98539
.....
ES

Majandusaasta algus: 01.01.2008

Majanduaasta lõpp: 31.12.2008

Ärinimi: OÜ Flexior

Äriregistri kood: 11233026

Aadress: Pärna 6-21 Tartu 50603

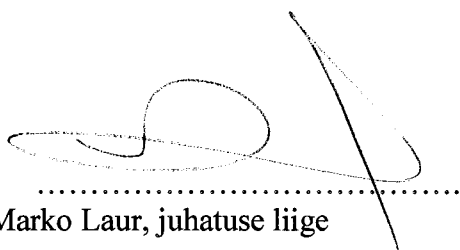
Telefon: 56 464 542

Tegevjuht: Marko Laur

.....
Marko Laur, juhatuse liige

SISUKORD

SISUKORD.....	2
TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
<u>JUHATUSE DEKLARATSIOON.....</u>	<u>4</u>
BILANSS.....	5
KASUMIARUANNE	5
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	8
<u>AASTAARUANDE LISAD.....</u>	<u>9</u>
<u>Lisa 1. Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....</u>	<u>9</u>
<u>Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud.....</u>	<u>11</u>
<u>Lisa 3. Varude liikumine.....</u>	<u>11</u>
<u>Lisa 4. Materiaalse põhivara liikumine.....</u>	<u>12</u>
<u>Lisa 5. Lühiajalised laenukohustused.....</u>	<u>12</u>
<u>Lisa 6. Kohustused ja ettemaksed.....</u>	<u>12</u>
<u>Lisa 7. Maksuvõlad ja ettemaksed.....</u>	<u>12</u>
<u>Lisa 8. Oluliste kasumiaruannete kirjete selgitused.....</u>	<u>13</u>
<u>Lisa 9. Oluliste rahavoogude kirjete selgitused.....</u>	<u>13</u>
<u>Lisa 10. Tehingud seotud isikutega.....</u>	<u>14</u>
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	15
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	16
OSANIKE NIMEKIRI SEISUGA 23. märts 2009a.....	17
MÜÜGITULU EMTAKi KOODIDE ALUSEL.....	18



.....
Marko Laur, juhatuse liige

TEGEVUSARUANNE***Ettevõttest***

OÜ Flexior omanikud ostsid ettevõtte 2006a. Osaühing on asutatud 24.04.2006aastal osakapitaliga 400000krooni.

Tegevusalad

Osaühingu tegevusaladeks on:

- kinnisvara ost-müük ja vahendus
- kinnisvara haldamine, üürimine ja rentimine
- kinnisvara hindamine

Oleme pannud rõhku teenuse kvaliteedile ja klientide rahulolule meie poolt pakutava teenusega. Teeme kõik endast oleneva, et väikeettevõtjana jääksime tihedal konkurentsiturul püsima.

Müügitulu

2008a müügitulu 371 907krooni

2007a müügitulu 362 552krooni

Tööjõukulud, tagatised

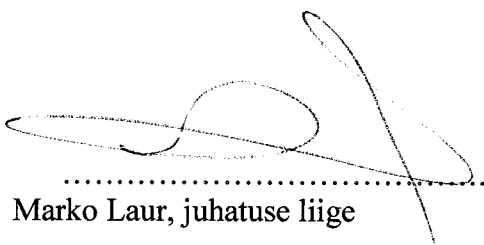
Palgakulu oli 2008 aastal oli 43 200krooni. Aasta lõpuks on täistööajaga töötajaid 1.

Juhatuse liikmele juhatuse liikme tasu ei makstud, samuti ei ole lepingus ette nähtud hüvitisi juhatuse liikme kohustuste lõppemisel.

Tegevuskavad

Kuna kinnisvara hinnad on drastiliselt langenud, üritame langusest võimalikult väikeste kuludega välja tulla ja võimalusel tehtud investeeringud võimalikult väikese kahjumiga lõpetada. Eesmärk on elada üle rasked ajad, et siis uuesti tõusval turul teha soodsaid investeeringuid kinnisvarasse.

Tartus 23.märtsil 2009a



.....
Marko Laur, juhatuse liige

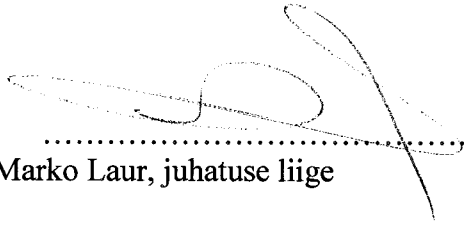
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

OÜ Flexior juhatus kinnitab:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamise rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab majandusüksuse finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt
- Osaühing on jätkuvalt tegutsev ettevõtte
- Aastaaruandes või lisades on kajastatud kõik sündmused, mis on toimunud ajavahemikus 31.12.2008a kuni 23.03.2009a

Tartus 23.märtsil 2009a

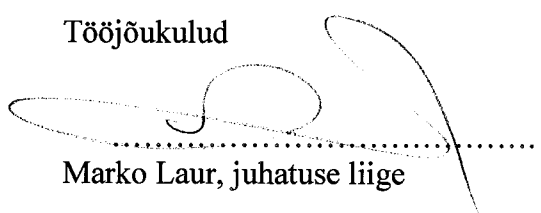

.....
Marko Laur, juhatuse liige

BILANSS

	EEK 31.12.2008	EEK 31.12.2007
AKTIVA Käibevara		
Raha (1)	126 749	282 842
Lühiajalised finantsinvesteeringud (2)	228 884	422 066
Nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu (1)	37 882	27 602
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	23 163
Muud lühiajalised nõuded	209 300	42 034
Kokku	247 182	92 799
Varud (3)	202 482	466 964
Käibevara kokku	805 297	1 264 671
Materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)		
Masinad (4)	67 500	85 500
AKTIVA KOKKU	872 797	1 350 171
PASSIVA		
Lühiajalised laenukohustused		
Muud laenud (5, 10)	617 394	607 394
Kokku	617 394	607 394
Kohustused ja ettemaksed (6,7)	206 095	603 205
Kokku lühiajalised kohustused	823 489	1 210 599
Osakapital nominaalväärtuses	40 000	40 000
Reservkapital	4 000	4 000
Jaotamata kasum	5 308	95 572
OMAKAPITAL KOKKU	49 308	139 572
PASSIVA KOKKU	872 797	1 350 171

KASUMIARUANNE

	EEK 31.12.2008	EEK 31.12.2007
ÄRITULUD		
Müügitulu (8)	371 907	362 552
 Kaubad, materjal (8)	 -631 956	 -55 792
Mitmesugused tegevuskulud (8)	-71 236	-86 236
Tööjõukulud		



Marko Laur, juhatuse liige

Palgakulu	-43 200	-25 200
Sotsiaalmaksud	-14 388	-8 393
Põhivara kulum (4)	-18 000	-4 500
Muud ärikulud	-9	-119
ÄRIKASUM	-406 882	182 312

FINANTSTULUD

Muud intressi ja finantstulud	54 105	21 125
Realiseerumata kahjum finantsinvesteeringutelt (2)	-193 183	-12 861
KASUM, kahjum enne tulumaksustamist	-545 960	190 576
Tulumaks	95 696	-95 696
Aruandeaasta puhaskasum, kahjum	-450 264	94 880

RAHAVOOGUDE ARUANNE**RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST**

	2008	2007
Ärikasum, -kahjum	-406 882	182 312
Põhivara kulum (4)	18 000	4 500
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (9)	12 883	-30 032
Varude muutus (3)	264 482	-440 138
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (9)	58 585	146 465

Rahavood investeerimistegevusest

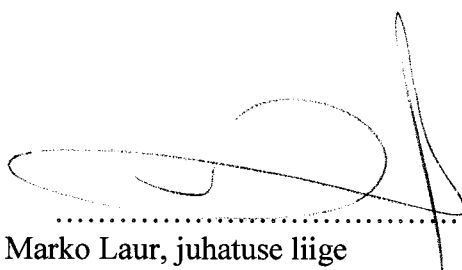
Muude finantsinvesteeringute soetus	0	-434 927
Soetatud põhivara	0	-90 000
Saadud intressid	54 105	21 125
Antud laenud	-434 300	-240 000
Antud laenude tagasimaksed	267 034	200 000
Kokku	-113 161	-543 802

Rahavood finantseerimistegevusest

Saadud laenud	10 000	0
Laenude tagasimaksed (10)	0	-10 000
Kokku	10 000	-10 000

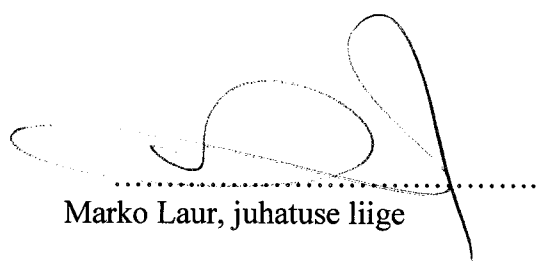
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS

	-156 093	-690 695
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	282 842	973 537
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-156 093	-690 695
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	126 749	282 842


.....
Marko Laur, juhatuse liige

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Omakapitali kirje	Osakapital	Reservka- pital	Dividendid	Jaotamata kasum	Maj.aasta kasum, -kahjum	Kokku
31.12.2006a	40 000	0	0	0	364 692	404 692
2006a kasumi jaotus	0	4 000	360 000	692	-364 692	0
2007a kasum	0	0	0	0	94 880	94 880
31.12.2007a	40 000	4 000	0	692	94 880	139 572
Kasumi jaotamise otsuse tühistamine	0	0	-360 000	360 000	0	0
2007a kasum	0	0	0	94 880	-94 800	0
2008a kahjum	0	0	0	0	-450 264	-450 264
31.12.2008a	40 000	4 000	0	455 572	-450 264	49 308



Marko Laur, juhatuse liige

AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1. Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ Flexior raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ja heast raamatupidamise tavast. Aastaruanne on koostatud eesti kroonides.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangakontodel eesti kroonides. Raha seisuga 31.12.2008a ainult pangakontol.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalisteks finantsinvesteeringuteks loetakse investeeringuid, mis on kavas müüa lähema 12 kuu jooksul. Finantsinvesteeringud on aastaruande koostamise kuupäeva seisuga hinnatud turuhinda.

Kaup

Kaubana arvestatakse edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisvara soetusmaksumuses. Soetusmaksumus koosneb ostuhinnast, ostuga seotud kuludest ja kinnisvarale tehtud kulutused. Kinnisvara müümisel kantakse soetusmaksumus kuluks. Arvestust peetakse iga objekti kulude kohta eraldi.

Tulud ja kulud

Ettevõtte kulud ja tulud kajastatakse tekkepõhiselt, st. majandustehingute toimumise kuus, sõltumata raha maksmisest või laekumisest. Aasta lõpul tehakse reguleerimis- ja lõpetamiskanded, mis võimaldavad määratlada aruandeperioodi tulud ja kulud.

Antud perioodi jooksul teenuste müügil saadud tuludest arvestatakse maha samade teenuste osutamiseks soetatud kaupade ja teenuste kulud. Kulusid, mida ei saa viia vastavusse majandusaasta tuludega, arvestatakse eraldi jooksva aasta kuludest.

Kauba müügi ajaks loetakse omandiõiguse ülemineku momenti ostjale. Teenuse osutamise ajaks on teenuse osutamise kuu.

Kulud, mille kohta on esitatud arve jooksva aastal, kuid mille eest saab teenuse või kauba järgmisel majandusaastal, kirjeldatakse bilansis kirjel "ettemakstud teenuste eest"

Nõuete ja kohustuste hindamine

Ostjatelt laekumata arved hinnatakse bilansipäeva seisuga iga arve laekumise tõenäosust arvestades. Ebatõenäoliselt laekuvateks hinnatakse arveid, mille maksetähtajast on möödunud kuus kuud ja mille maksmist ei ole alustatud.

Ebatõenäoliselt laekuvad arved kantakse kuludesse ja näidatakse bilansi lisades –märgiga. Lootusetuteks hinnatakse arved, kui deebitori kohta on algatatud pankrotimenetlus või mis on Äriregistrist kustutatud. Majandusaastal ei ole hinnatud arveid ebatõenäoliselt laekuvateks.

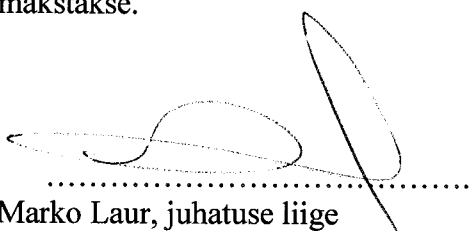
Kohustused jagatakse maksmise tähtaja alusel lühiajalisteks ja pikaajalisteks. Lühiajalised kohustused on kohustused, mis kuuluvad maksmisele järgmisel majandusaastal. Intressita antud ja saadud laenud, välja arvatud järgmisel majandusaastal tagasimakstavad, diskonteeritakse aasta lõpul.

Materiaalselt fikseeritavaid teadaolevaid ja potentsiaalseid kohustusi, kulusid ja kahjumit, sealhulgas järgmisse majandusaastasse üleminev puhkusekohustus, inventeeritakse aasta lõpul ja korrigeeritakse vahet kulude suurenemise või vähendamisega.

Seotud isikud. Seotud isikuteks loetakse tegevjuhtkonda ja olulise osalusega omanikke ning nende lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Materiaalne põhivara. Materiaalse põhivara võetakse arvele vara, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasutusaeg on üle 1 aasta. Kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil ja kulumi norm määratakse igale põhivarale eraldi, arvestades tema võimalikku kasutusiga. Masinal on kulumi norm 25% aastas. Kulumit hakatakse arvestama arvelevõtmise kuule järgnevast kuust ja lõpetatakse müümise või mahakandmise kuust.

Tingimuslik kohustus. Edasilükkunud tulumaksu kohustus tuleneb asjaolust, et dividendide väljamaksamisega kaasnevat tulumaksukohustust kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata sellest, millal need välja makstakse.


.....
Marko Laur, juhatuse liige

Ettevõtte on seisuga 31.12.2008a jaotamata kasumit 5 308 krooni. Kogu kasumi jaotamisel dividendideks tekiks tulumaksukohustus 21/79 sellest summast, so. 1 411 krooni.

Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud

2007a	Soetus 2007a	Turuhinda	Turuhind 31.12.2007a
Hansa Ida-Euroopa AF	213 105	-1 930	211 175
Hansa FF	60 900	2 274	63 174
Kesk-Aasia AF	15 909	-542	15 367
Avaron Balkani F	60 000	-3 206	56 794
Avaron AEVF	60 000	-10 910	49 090
Hansa Venemaa AF	25 013	1 453	26 466
Kokku	434 927	-12 861	422 066

2008a	Turuhind 31.12.2007a	Turuhinda	Turuhind 31.12.2008a
Hansa Ida-Euroopa AF	211 175	-57 003	154 172
Hansa FF	63 174	-38 279	24 895
Kesk-Aasia AF	15 367	-7 199	8 168
Avaron Balkani F	56 794	-36 620	20 174
Avaron AEVF	49 090	-32 840	16 250
Hansa Venemaa AF	26 466	-21 241	5 225
Kokku	422 066	-193 182	228 884

Lisa 3. Varude liikumine

2007a	31.12.2006a	2007a		31.12.2007a
Kirje	Saldo	Soetus	Müük	Saldo
Kinnisvara	26 825	440 138	0	466 963

2008a	31.12.2007a	2008a		31.12.2008a
Kirje	Saldo	Soetus	Müük	Saldo
Kinnisvara	466 963	297 116	561 597	202 482

.....
Marko Laur, juhatuse liige

Lisa 4. Materiaalse põhivara liikumine

Kirje	Masinad
Saldo 01.01.2007a	0
Soetus 2007a	90 000
2007a arvestatud kulum	-4 500
31.12.2007a soetusmaksumuses	90 000
31.12.2007a akumulieeritud kulum	-4 500
31.12.2007a jääkmaksumuses	85 500
2008a arvestatud kulum	-18 000
31.12.2008a soetusmaksumuses	90 000
31.12.2008a akumulieeritud kulum	-22 500
31.12.2008a jääkmaksumuses	67 500

Lisa 5. Lühiajalised laenukohustused

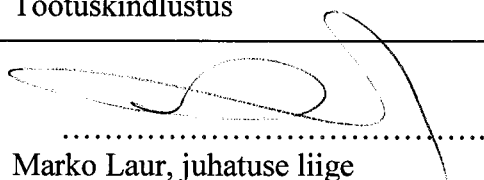
Lühiajalised laenukohustused summas 617 394 krooni on omaniku intressita laen, mis kuulub tagasi maksmisele võimaluse tekkimisel. (Lisa 10)

Lisa 6. Kohustused ja ettemaksed

Kirje	31.12.2008a	31.12.2007a
Võlad tarnijatele	3 128	14 925
Võlad töövõtjatele	3 243	3 242
Maksuvõlad (Lisa 7)	7 040	3 182
Dividendivõlad	0	360 000
Dividendi tulumaks	0	95 696
Võlg aruandvale isikule	192 684	126 160
Kokku	206 095	603 205

Lisa 7. Maksuvõlad ja ettemaksed

Kirje	31.12.2008a võlg	31.12.2007a ettemaks
Käibemaks	3 927	23 163
Isiku tulumaks	528	0
Sotsiaalmaks	2 375	0
Töötuskindlustus	66	0



 Marko Laur, juhatuse liige

Kogumispension	144	0
Kokku	7 040	23 163

Lisa 8. Oluliste kasumiaruannete kirjete selgitused**Müügitulu**

Teenus	2008a	2007a
Kinnisvara vahendus	229 139	359 162
Kinnisvara konsultatsioonid	15 649	3 390
Kinnisvara müük	127 119	0
Kokku	371 907	362 552

Kogu müük on toimunud Eesti Vabariigis.

Kaubad, materjal

Kulu	2008a	2007a
Kulud autole	66 976	55 792
Kulud müüdud kinnisvarale	564 980	0
Kokku	631 956	55 792

Mitmesugused tegevuskulud

Kulu	2008a	2007a
Bürookulud	24 822	24 681
Sidekulud	2 259	1 724
Auto kasutus	29 088	32 205
Teenused	15 067	27 626
Kokku	71 236	86 236

Lisa 9. Oluliste rahavoogude kirjete selgitused**Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus**

Kirje	2008a	2007a
Nõuded ostjate vastu	-10 280	-8 637
Maksude ettemakse ja tagasinõuded	23 163	-23 163
Kokku	12 883	-31 800

Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus

Kirje	2008a	2007a
Tarnijatele tasumata arved	-11 796	14 924
Võlad töövõtjatele	0	3 242
Maksuvõlad	3 859	3 182
Muud võlad	66 522	125 117
Kokku	58 585	146 465

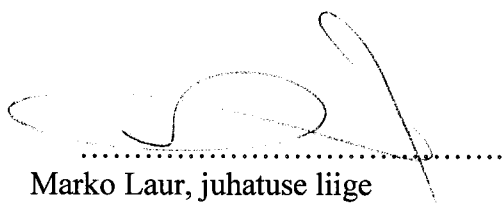
Lisa 10. Tehingud seotud isikutega

Juhatuse liikme antud lühiajaline laen
2008a

Osapool	Intressi määr	2008a antud	Tagasi makstud	Saldo 31.12.2008a
Juhatuse liige	0%	10 000	0	617 394

2007a

Osapool	Intressi määr	2007a antud	Tagasi makstud	Saldo 31.12.2007a
Juhatuse liige	0%	0	10 000	607 394


.....
Marko Laur, juhatuse liige

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

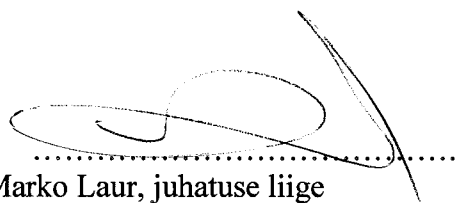
Osaühingu Flexior juhatus on koostanud 2008 majandusaasta aruande. Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.

Kinnitatud majandusaasta aruanne on esitatud 15 leheküljel.

Osaühingu juhatus allkirjastas 2008a majandusaasta aruande 23.märtsil 2009a Tartus

Osaühing Flexior majandusaasta aruande kinnitas osanike üldkoosolek Tartus 23.märtsil 2009a.

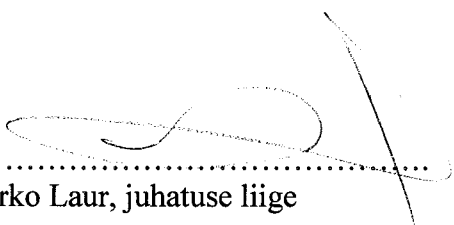
.



.....
Marko Laur, juhatuse liige

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

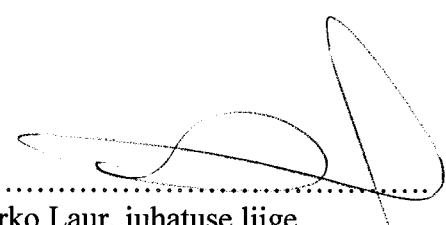
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	455 572
2008 aasta kahjum	-450 264
Jaotamata kasumi jääk	31.12.2008a 5 308



.....
Marko Laur, juhatuse liige

OSANIKE NIMEKIRI SEISUGA 23. MÄRTS 2009A

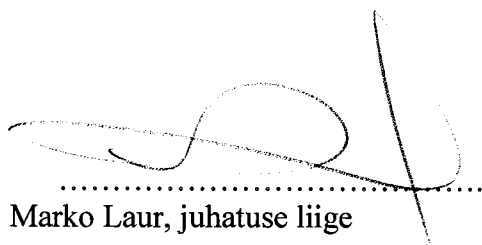
nimi	isikukood	elukoht	osa suurus
1. Marko Laur	37804012715	Tartu	21 000.-
2. Ingrid Laur	47812150260	Tartu	19 000.-



.....
Marko Laur, juhatuse liige

MÜÜGITULU EMTAKI KOODIDE ALUSEL

Teenus	EMTAK	2008a	2007a
Kinnisvara vahendus	68311	229 139	359 162
Kinnisvara konsultatsioonid	68311	15 649	3 390
Kinnisvara müük	68101	127 119	0
Kokku	x	371 907	362 552



.....
Marko Laur, juhatuse liige