

DORPAT INVEST OÜ
01.01.2008 – 31.12.2008
majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: **01.01.2008**
Aruandeaasta lõpp: **31.12.2008**

Ärinimi: Dorpat Invest OÜ
Registrikood: 10667030

Aadress: Teguri 47b, Tartu 51013
Eesti Vabariik

Sidevahendid: telefon 372 50 83 751
faks 372 7 309 831
e-post

Põhitegevusala: kinnisvara arendus

Tegevjuht: Janno Sild

Lisatud dokumendid: Müügitulu aruanne EMTAK-i järgi
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek
Osanike nimekiri

SISUKORD

lk

MAJANDUSAASTA ARUANNE

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne (skeem 1)	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8

LISAD:

Kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Lühiajalised finantsinvesteeringud.....	12
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu.....	12
Lisa 3 Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 4 Maksuvõlad.....	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate osad.....	13
Lisa 6 Seotud osapooled.....	13
Lisa 7 Omakapital	13
Lisa 8 Müügitulu.....	13

Majandusaasta aruande allkirjad	15
---------------------------------------	----

TEGEVUSARUANNE

Osaühing Dorpat Invest on 2000. aastal asutatud ning 100% eestimaisel kapitalil põhinev kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõte.

OÜ Dorpat Invest peamiseks tegevusalaks on äripindade arendus rendiks.

2008. aastal kuulusid OÜ Dorpat Invest portfelli järgnevad projektid:

- Kolm äri- ja tootmismaa kinnistut Tartus Teguri tn., kus paiknevad kõik renditavad objektid.

Jooksvalt oli 2008 aastal välja renditud ca 300 m² kontoripinda, ca 1000 m² kütteta laopinda. Lisaks sai 2008 aasta juulis ühele krundile ehitatud kergkonstruktsioonist 606 m² suurune kilehall, mis on valmimisest alates välja renditud.

Järgneval 2009. majandusaastal jätkub OÜ Dorpat Invest tegevus äripinade arendusega. Seoses majandussurutisega suuremaid juurdehitusi ega ruumidesse ja platsidesse lisainvesteeringute tegemist ei ole planeeritud. Püütakse olla paindlik olemasolevate rentnike säilitamisega ja tühjadesse ruumidesse ning vabadele platsipindadele rentnike leidmisega.

Aruandeaasta oli OÜ'le Dorpat Invest stabiilse käibega aasta. Müügitulu ja muud äritulud olid 2008 aastal 1 404 495 krooni, millest renditulu oli 1 346 770 krooni.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele maksti juhatuse liikme tasu 15 504 krooni, millele lisandus sotsiaalmaksu summa 5 112 krooni.

Lahkumiskompensatsiooni juhatuse ja nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

Janno Sild
Juhataja

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Äriühingu tegevjuhtkonnana oleme vastutavad käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitame, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Dorpat Invest OÜ 31.12.08 finantsseisundit ning perioodi 01.01.08 – 31.12.08 majandustulemust ja rahavoogusid;
- Dorpat Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Janno Sild
Juhatuse liige

15.06.09

Mati Laurson
Juhatuse liige

15.06.09

Taivo Täht
Juhatuse liige

15.06.09

BILANSS (kroonides)**AKTIVA (varad)****KÄIBEVARA****Raha****Lühiajalised finantsinvesteeringud****Nõuded ja ettemaksed**

Nõuded ostjate vastu

Maksude ettemaksed

Kokku**KÄIBEVARA KOKKU****PÕHIVARA****Pikaajalised finantsinvesteeringud**

Tütarettevõtjate osad

Pikaajalised nõuded

Kokku**Materiaalne põhivara****PÕHIVARA KOKKU****AKTIVA (varad) KOKKU****Lisa
nr.****31.12.2008****31.12.2007****328 19 517****9 062 1 115 093****1****2****7 879 91 904****4****307 0****8 186 91 904****17 576 1 226 514****5****61 355 0****6****3 750 000 0****3 811 355 0****3****4 881 210 2 902 671****8 692 565 2 902 671****8 710 141 4 129 185****PASSIVA****(kohustused ja omakapital)****LÜHIAJALISED KOHUSTUSED****Laenukohustused**Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed
järgmisel perioodil**Kokku****256 766 0****256 766 0****Võlad ja ettemaksed**

Võlad tarnijatele

Maksuvõlad

Võlad töövõtjatele

Muud võlad

Kokku**63 495 2 225****4****17 995 16 544****1 124 1 000****87 417 8****170 031 19 777****LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU****426 797 19 777****PIKAAJALISED KOHUSTUSED****Laenud, kapitalirendi kohustused****6****3 185 148 0****KOHUSTUSED KOKKU****3 611 945 0****OMAKAPITAL****Osakapital nimiväärtuses****Kohustuslik reservkapital****Eelmiste perioodide jaotamata kasum****Aruandeaasta kasum****OMAKAPITAL KOKKU****7****156 000 156 000****15 600 4 000****3 937 808 3 133 999****988 788 815 409****5 098 196 4 109 408****PASSIVA (kohustused ja omakapital)****8 710 141 4 129 185****KOKKU**

KASUMIARUANNE (kroonides)
(skeem 1)

	Lisa Nr	2008	2007
Äritulud			
Müügitulu	8	1 346 770	853 922
Muud äritulud		57 725	1 200 000
Kokku äritulud		1 404 495	2 053 922
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal, teenused		-165 443	-125 705
Muud tegevuskulud		-65 870	-38 931
Tööjõu kulud		-20 616	-72 737
<i>s.h. palgakulu</i>		<i>-15 504</i>	<i>-54 579</i>
<i>s.h. sotsiaalkindlustusmaks</i>		<i>-5 112</i>	<i>-18 158</i>
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	-103 293	-92 885
Muud ärikulud		-8 414	-15 574
Kokku ärikulud		-363 636	-345 832
Ärikasum (-kahjum)		1 040 859	1 708 090
Finantstulud ja –kulud			
Finantstulud tütarettevõtjate osadelt	5	27 605	0
Intressikulud		-118 191	0
Muud finantstulud ja –kulud		38 515	38 088
Kokku finantstulud ja –kulud		-52 071	38 088
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		988 788	1 746 178
Tulumaks		0	-930 769
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		988 788	815 409

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

	Lisa nr.	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 040 859	1 708 090
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	103 293	92 885
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		83 718	319 051
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		62 837	-52 312
Makstud intressid		-30 774	0
Makstud ettevõtte tulumaks		0	-930 769
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST:		1 259 933	1 136 945
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-1 157 760	-237 720
Materiaalse põhivara müük		0	1 100 000
Tütarettevõtjate soetus		-33 750	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		-2 808 579	-5 356 336
Muude finantsinvesteeringute müük		3 914 610	6 503 000
Antud laenud	6	-4 650 000	0
Antud laenude tagasimaksed	6	900 000	0
Saadud intressid		38 515	38 088
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST:		-3 796 964	2 047 032
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6	3 714 460	0
Saadud laenude tagasimaksed	6	-914 460	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-282 158	0
Omakapitali suurendamine		0	116 000
Makstud dividendid		0	-3 300 000
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST:		2 517 842	-3 184 000
RAHAVOOD KOKKU		-19 189	-23
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		19 517	19 540
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-19 189	-23
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpuks		328	19 517

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (kroonides)

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	6 433 999	6 477 999
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	815 409	815 409
Makstud dividendid	0	0	-3 300 000	-3 300 000
Osakapitali suurendamine	116 000	0	0	116 000
Saldo 31.12.2007	156 000	4 000	3 949 408	4 109 408
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	988 788	988 788
Kohustuslik reservkapital	0	11 600	-11 600	0
Saldo 31.12.2008	156 000	15 600	4 926 596	5 098 196

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Kasutatud arvestuspõhimõtted

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IAS ja IFRS standarditele, kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Dorpat Invest OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded

2008.aasta raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded on bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja tähtajalisi deposiite.

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlus on kajastatud bilansireal "*Ebatõenäoliselt laekuvad summad*".

Materiaalne põhivara

Põhivarad on varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Kuldesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestuse meetodid

Rakendatavate amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärgiks on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit ja põhivara amortisatsioonimäärade vahemik on järgmine:

Juhatuse liige _____

Põhivara grupp	Amortisatsioonimäär aruandeaastal
Ehitised	2 – 20 %
Masinad ja seadmed	15 – 40 %
Inventar	20 - 40 %

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Dorpat Invest OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) Tegevjuhtkonda;
- b) Punktis (a) kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;

Dividendi tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avalikustatakse lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulu kajastamine

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- a) Olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- b) Müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- c) Tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- d) Tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- e) Tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ja investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil.

Lisa 1. Lühiajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Hansa Rahaturufondi osakud	9 062	1 115 093
Kokku:	9 062	1 115 093

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	7 879	91 904
Kokku:	7 879	91 904

Lisa 3. Materiaalne põhivara

Põhivara liikumine on toodud järgnevas tabelis.

	Maa ja ehitised	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	4 202 090	27 966	4 230 056
Soetamine	237 720	0	237 720
Müük	-1 100 000	0	-1 100 000
Maha kandmised	0	-27 966	-27 966
Soetusmaksumus 31.12.2007	3 339 810	0	3 339 810
Soetamine	2 081 832	0	2 081 832
Soetusmaksumus 31.12.2008	5 421 642	0	5 421 642
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-344 256	-27 963	-372 219
Akumuleeritud kulum	-92 883	-3	-92 886
Mahakantud põhivara akumuleeritud kulum	0	27 966	27 966
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-437 139	0	-437 139
Akumuleeritud kulum	-103 293	0	-103 293
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-540 432	0	-540 432
Jääkmaksumus 31.12.2006	3 857 834	2	3 857 836
Jääkmaksumus 31.12.2007	2 902 671	0	2 902 671
Jääkmaksumus 31.12.2008	4 881 210	0	4 881 210

Lisa 4. Maksuvõlad

	31.12.2008		31.12.2007
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	16 559	14 036
Ettevõtte tulumaks	0	0	846
Üksikisiku tulumaks	0	532	548
Sotsiaalmaks	0	852	858
Töötuskindlustuse makse	98	0	0
Kogumispensioni makse	0	52	52
Maksuintressid	209	0	204
Kokku maksud:	307	17 995	16 544

Lisa 5. Tütarettevõtja osad

Asukohamaa	Eesti
Osaluse % perioodi alguses	0
Omandatud osalused:	
Omandatud osaluse %	75 %
Omandatud osaluse soetusmaksumus	33 750
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	27 605
Osaluse % perioodi lõpul	75 %
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2008	61 355

Lisa 6. Seotud osapooled

Tehingute liik ja maht

Tehing	Seos	2008	2007
Müüdud teenused	Osanikega seotud ettevõtted	1 150 450	441 193
Saadud laen	Osanik	3 700 000	0
Saadud laenu tagasimaksed	Osanik	900 000	0
Antud laen	Tütarettevõtte	4 650 000	0
Antud laenu tagasimaksed	Tütarettevõtte	900 000	0

Saldod seotud osapooltega

Tehing	Seos	2008	2007
Antud laen	Tütarettevõtte	3 750 000	0
Saadud laen	Osanik	2 800 000	0

Lisa 7. Omakapital

Osakapitali suurus on 156`000 krooni. Ilma põhikirja suurendamata võib osakapitali suurendada 160`000 kroonini.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2008 moodustas 4 926 596 krooni (seisuga 31.12.2007.a. 3 949 408 krooni). Bilansipäeva seisuga on osanikule võimalik dividendidena välja maksta 3 892 011 krooni (seisuga 31.12.2007.a. 3 120 032 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaksukohustus 1 034 585 krooni (seisuga 31.12.2007.a. 829 376 krooni).

Lisa 8. Müügitulu

Geograafiliste piirkondade lõikes:

	2008. aasta	2007. aasta
Eesti	1 346 770	853 922
Kokku	1 346 770	853 922

Tegevusalade lõikes

	2008. aasta	2007. aasta
Enda kinnisvara üürileandmine ja käsitus	1 346 770	853 922
Kokku	1 346 770	853 922

Juhatuse allkirjad 2008. majandusaasta aruandele

Dorpat Invest OÜ juhatus koostas käesoleva majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest. Osanike üldkoosolek kinnitas aruande kinnitas majandusaasta aruande 15.06.2009.a.

Dorpat Invest OÜ juhatus:

Janno Sild
Juhatuse liige

Mati Laurson
Luhatuse liige

Taivo Täht
Juhatuse liige

Juhatuse liige _____

Dorpat Invest OÜ
Müügitulu aruanne EMTAK-i järgi

	EMTAK	2008. aasta
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käsitlus	68201	1 346 770

Dorpat Invest OÜ kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

Aruandeaasta lõpu 31.12.08 seisuga on Dorpat Invest OÜ

-	eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 937 808
-	aruandeperioodi puhaskasum	988 788
-	jaotamisele kuuluv vaba kasum kokku	4 926 596

Juhatuse ettepanek on vaba kasumi jaotada alljärgnevalt:

-	jätta osaühingu vaba omakapitali koosseisu	4 926 596
---	---	------------------

Dorpat Invest OÜ juhatus:

Janno Sild
Juhatuse liige

Mati Laurson
Luhatuse liige

Taivo Täht
Juhatuse liige

Juhatuse liige _____

OÜ Dorpat Invest osanikud seisuga 15.06.2009

Nimi, Aadress	Isikukood / reg.nr	Hääle arv	Nimiväärtus kroonides
Janno Sild Tartumaa	36806072710	100	10 000
Toivo Täht Tartu	36807270363	520	52 000
Mati Laurson Tartu	36712302726	300	30 000
Põrandaekspert OÜ Tartu	11007672	220	22 000
Eurokonsultatsiooni OÜ Jõgevamaa	10946801	420	42 000

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10667030	osaühing Dorpat Invest	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	janno@eurokonsultatsiooni.ee
Telefon	+372 7 309 830

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1346770	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

osaühing Dorpat Invest (registrikood: 10667030) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Janno Sild (Juhatuse liige) - kinnitanud 30.06.2009