

OÜ KRAFT ARENDUSE
Tallinn

2008. a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Mesika tee 43 12014 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr:	10890437
Telefon:	372 6681522
Faks:	372 6681520
E-mail:	arenduse@kraft.ee
Interneti koduleht:	www.kraft.ee
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008-31.12.2008

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1].....	6
Rahavoogude aruanne [alustades puhaskasumist].....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9-13
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed.....	10
Lisa 3 Maksud.....	10
Lisa 4 Antud laenud.....	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud.....	11
Lisa 6 Lühi-ja pikaajalised laenukohustused.....	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed.....	12
Lisa 8 Tegevuskulud.....	12
Lisa 9 Finantstulud.....	12
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega.....	13
Lisa 11 Hüpoteek.....	13
Juhatuse allkirjad 2008. a. majandusaasta aruandele.....	14
Aruandele lisatud dokumendid:	
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	15
OSANIKE NIMEKIRI	16
Kraft Arenduse OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le.....	17

TEGEVUSARUANNE

Kraft Arenduse OÜ alustas oma tegevust 2002. aastal.

Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvara arendamine.

Arvestades kinnisvarasektori madalseisu aruande perioodil puudus Kraft Arenduse OÜ aktiivne majandustegevus.

Tulu teeniti vaid varasematel majandusaastatel väljastatud laenudelt.

Eelmisel tegevusaastal lõppes positiivselt mitmeid aastaid väldanud kohtuvaidlus ettevõtte omandis oleva korteri vabastamiseks ebaseaduslikust valdusest.

Arvestades majanduses toimuvat, on reaalne, et aktiivne majandustegevus on mõistlik taastada ehk alles 2009. aasta lõpukuudel.

Palgalisi töötajaid antud majandusaastal ei olnud. Seega palgafond puudus.

Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmele.

Uurimis- ja arendustegevuseks rahalisi vahendeid ei eraldatud.

Peamised finantssuhtarvud:
(kroonides)

Äritulud kokku	0
Müügitulu 2007	0
Müügitulu 2008	0
Käibevara kokku 31.12.2008	3279204
Varad kokku 31.12.2008	4129204
Lühiajalised kohustused kokku 31.12.2008	2001900
Omakapital kokku 31.12.2008	2127304
Aruandeperioodi puhaskasum	958222
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/ lühiajalised kohustused	1,64
ROA (%)= puhaskasum/varad *100	23,21%
ROE (%)=puhaskasum/omakapital kokku*100	45,04%

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus 01.01.2008- 31.12.2008 raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 3 kuni 14 toodud OÜ Kraft Arenduse 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Kraft Arenduse on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatusesimees
(Vladas Radvilavičius)

Tallinn, 29. mai 2009

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha		888 455	352 131
Nõuded ja ettemaksud	2,3	2 390 749	1 993 516
Käibevara kokku		3 279 204	2 345 647
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	850 000	850 000
Põhivara kokku		850 000	850 000
AKTIVA (VARAD) KOKKU		4 129 204	3 195 647
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksud	3,7	2 001 900	2 000 023
Lühiajalised kohustused kokku		2 001 900	2 000 023
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6	0	26 542
Pikaajalised kohustused kokku		0	26 542
KOHUSTUSED KOKKU		2 001 900	2 026 565
OMAKAPITAL			
Osakapital		390 000	390 000
Kohustuslik reservkapital		39 000	39 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		740 082	1 244 579
Aruandeaasta kasum (kahjum)		958 222	-504 497
OMAKAPITAL KOKKU		2 127 304	1 169 082
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		4 129 204	3 195 647

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
Mitmesugused tegevuskulud	8,10	-76 294	-89 853
Ärikasum (-kahjum)		-76 294	-89 853
Finants tulud ja -kulud			
Intressikulud		-5 191	-17 780
Muud finants tulud	5,9	1 039 707	134 782
Finants tulud ja -kulud kokku		1 034 516	117 002
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		958 222	27 149
Tulumaks	3,7	0	531646
Aruandeaasta puhas kasum (-kahjum)		958 222	-504 497

Rahavoogude aruanne [alustades puhaskasumist]

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		958 222	-504 497
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2	-951 233	-20 406
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7	1 877	507 571
Kokku rahavood äritegevusest		8 866	-17 332
Rahavood investeerimistegevusest			
Muude finantsinvesteeringute soetus ja müük	9	0	272 636
Antud laenud	4	-600 000	-3 145 000
Antud laenude tagasimaksed	4	1 154 000	1 971 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		554 000	-901 364
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10	889 000	0
Sadud laenude tagasimaksed	10	-889 000	0
Saadud pikaajalised laenude tagasimaksed	6	-26 542	-135 770
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-26 542	-135 770
Rahavood kokku		536 324	-1 054 466
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		352 131	1 406 597
Raha ja raha ekvivalentide muutus		536 324	-1 054 466
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		888 455	352 131

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo 31. detsembril 2006	390000		2751933	3141933
Kohustuslik reservkapital		39000	-39000	0
Aruandeperioodi puhaskasum			-504497	-504497
Arvestatud dividendid			-1468354	-1468354
Saldo 31. detsembril 2007	390000	39000	740082	1169082
Aruandeperioodi puhaskasum			958222	958222
Saldo 31. detsembril 2008	390000	39000	1698304	2127304

Vastavalt OÜ Kraft Arenduse põhikirjale on osakapitali suuruseks 390000 krooni.

Osa nimiväärtus on 390000 krooni.

Lisa 1 Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil.

Tulu

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Vastavalt konsolideerimisgrupi arvestusmeetoditele on kinnisvara investeeringud alates 01.01.2006 arvestatud õiglates väärtuses.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

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 (kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) 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.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

Kraft Arenduse OÜ on 100% Total Inkasso OÜ tütarettevõtte;

Kraft Majad OÜ on 100% Total Inkasso OÜ tütarettevõtte;

Kraft Mööbel OÜ on 80% Total Inkasso OÜ tütarettevõtte;

Juhatuse liikmed, tegevjuhtkond;

eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Kõik aastaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Kogu käive on toimunud Eestis.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
 (kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Maksude ettemaksed (lisa 3)	749	749
Muud lühiajalised nõuded	2 390 000	1 992 767
<i>s. h. Antud laenu intressid (lisa 4,9)</i>	990 000	38 767
<i>s. h. Antud laenud (lisa 4,9)</i>	1 400 000	1 954 000
Nõuded ja ettemaksed kokku	2 390 749	1 993 516

Lisa 3 Maksud

(kroonides)

	31.12.2008			31.12.2007		
	Ettemaks	Maksuvõlg	intress	Ettemaks	Maksuvõlg	intress
Maksuliik						
Maamaks	749	0	0	749	0	-1
Erijuhtude tulumaks	0	21	0	0	21	2
Kokku	749	21	0	749	21	1

Dividendide tulumaksukohustus 531 646 krooni, väljamaksmata dividendidelt.

v.t. Lisa 7

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-25 084	-22 127
Netokulu kinnisvarainvesteeringutelt	-25 084	-22 127

Kinnisvarainvesteeringutes toimunud muutused:

		<i>Tagasimakse tähtaeg</i>
Saldo 31.12.2006	850 000	10 8 12 kuu jooksul
Saldo 31.12.2007	850 000	0 0
		10 1 400 000
Saldo 31.12.2008	850 000	0 1 400 000

Tagastati laene summas 1 154 000 krooni. Saldo 31.12.2008 1 400 000 kroon (intress 12%-72%).

Antud laenude arvestatud intressi 2008.a. 1 035 375 krooni. (lisa nr. 9)

	Antud laenud	Tagasi-makstud	Saldo 31.12.2006	Saldo 31.12.2007	<i>Tagasimakse tähtaeg</i> 12 kuu jooksul
Antud laenud eraisikule	0	726 000	780 000	54 000	54 000
Antud laenud jur. Isikule	3145000	1 245 000	0	1 900 000	1 900 000
Kokku	3145000	1971000	780 000	1 954 000	1 954 000

.Seisuga 31.12.2007 antud laene summas 3145000 s.h. 710 000 krooni teistele konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele ning kõik konsolideerimisgrupi ettevõttele antud laenud tagastati. Arvestatud intresse 95 755 krooni s.h. Konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete intress summas 14400 krooni.

Konsolideerimisgrupp kasutab kinnisvarainvesteeringute hindamiseks õiglase väärtuse meetodit, kuna eelnevatel perioodidel ei olnud omanikul ligipääsu valdusele, puuduvad usaldusväärsed andmed eelmiste perioodide õiglase väärtuse kohta.

Kapitalirendi tingimustel soetatud kinnisvarainvesteering, kohustuste kohta informatsioon

lisas 6, tagatis ja hüpoteegid lisas 11.

Lisa 6 Lühi ja-pikaajalised laenukohustused
(kroonides)

	Saldo 31.12.2008	<i>Tagasi makstud</i>	<i>Tagasimakse</i> <i>tähtaeg</i>
Pikaajalised pangalaenud:			
Aires Liising OÜ	0	26 542	15.10.2009
Kokku	0		

31.12.2008 saadud laene ei ole, tagasi makstud Aires Liising OÜ-le 26 542 krooni.

	Saldo 31.12.2007	<i>Tagasi maksta</i> <i>2 aasta</i> <i>jooksul</i>	<i>Tagasimakse</i> <i>tähtaeg</i>
Pikaajalised pangalaenud:			
Aires Liising OÜ	26 542	26 542	15.10.2009
Kokku	26 542		

31.12.2007 saadud laene ei ole, tagasi makstud Aires Liising OÜ-le 135 770 krooni.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	1 879	0
Maksuvõlad (lisa 3)	21	23
Maksu viitvõlad (lisa 3)	531 646	531 646
Dividendivõlad	1 468 354	1 468 354
Võlad ja ettemaksed kokku	2 001 900	2 000 023

Lisa 8 Tegevuskulud

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Riigilõiv, notaritasu, liitumistasud	-3 349	0
Laenulepingute, pangateenuse kulud	-5 480	-5 364
Muud kulud	-26 925	-23 982
Muud teenused	-40 540	-60 507
Mitmesugused tegevuskulud kokku	-76 294	-89 853

Lisa 9 Finantstulud

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Aktsiate müük	0	24 467
Laenuintress (lisa 2,4)	1 035 375	81 355
Konsolideerimisgruppi e/v laenuintress (lisa 2,4)	0	14 400
Pangaintress	4 332	14 560
Kokku	1 039 707	134 782

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad:

Total Inkasso OÜ

Kraft Majad OÜ

Ost-müük kokku

31.12.2008		31.12.2007	
Ost	Müük	Ost	Müük
28 000	0	49 014	0
2 400	0	0	0
30 400	0	49 014	0

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad
Ettevõtted:

2008		2007	
Antud laenud	Tagasi-makstud	Antud laenud	Tagasi-makstud
0	0	-710 000	710 000

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad
Saadud laenud kokku

2008		2007	
Saadud laenud	Tagasi-makstud	Saadud laenud	Tagasi-makstud
889 000	889 000	0	0
889 000	889 000	0	0

Juhtkonna hinnangul on tehingud seotud osapoolte vahel toimunud turuhinnas, allahindlusi teostatud ei ole.

Lisa 11 Hüpoteek
(kroonides)

Kinnisvarainvesteering (lisa 5)
3-toal. korter, Tallinn
seatud hüpoteegid:

31.12.2007

Aires Liising OÜ

Hüpoteek- Tallinna Äripank AS summas 790 000 krooni.

31.12.2008

Hüpoteek- Nordea Bank Finland Plc summas 2 525 000 krooni.

Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ Kraft Arenduse 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt [29. mai 2009](#) otsusega, allkirjastamine [29.mai 2009](#)

Juhatuse esimees
([Vladas Radvilavičius](#))

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTMISE ETTEPANEK

OÜ Kraft Arenduse juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008.aasta puhaskasum summas 958 222 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum 958 222 krooni.

OSANIKE NIMEKIRI
(seisuga 31.12.2008)

	Osade nimiväärtus	Osaluse %
OÜ TOTAL INKASSO reg. nr. 10554260 Tallinn, Mesika tee 43	390 000 krooni	100%
Kokku	390 000 krooni	100%

Juhatuse esimees
(Vladas Radvilavičius)

OÜ Kraft Arenduse müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008
41101	Hoonestusprojektide arendus	0
Müügitulu kokku		0

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10890437	Osaühing KRAFT ARENDUSE	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	arenduse@kraft.ee
Faks	+372 6681520
Mobiiltelefon	+372 5031613
Telefon	+372 6681521
Interneti WWW aadress	www.kraft.ee

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
TOTAL INKASSO OÜ	10554260	Mesika tee 43, Tallinn	390000

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing KRAFT ARENDUSE (registrikood: 10890437) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Vladas Radvilavicius (Juhatuse liige) - kinnitanud 03.07.2009