

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

20. 03. 2009

1866 94319

Kinnisasi OÜ



2008.a. majandusaasta aruanne

Juriidiline aadress: Tartu, Vanemuise 21 A, 51014

Äriregistri nr.: 11051744

Majandusaasta: 01.01.2008 – 31.12.2008

Telefon: + 372 7 341 503

E – mail: makkle@makkle.ee

Juhataja: Mart Avarmaa

Põhitegevusala: kinnisvara haldamine

Lisad: osanike nimekiri


Juhataja: _____
Mart Avarmaa

SISUKORD

SISUKORD	2
ÜLDINE INFORMATSIOON ETTEVÖTTE KOHTA	3
JUHATUSE TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	10
Lisa 1 Raha	11
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Muud võlad	13
Lisa 8 Omakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	14
Lisa 11 Majanduskriisi mõjud	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008.A. AASTAARUANDELE	16
OSANIKE NIMEKIRI 2008.A. AASTAARUANDE KINNITAMISEL	17
OÜ KINNISASI MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	18

ÜLDINE INFORMATSIOON ETTEVÕTTE KOHTA

Ettevõtte põhitegevusalad on:

- investeeringute haldamine
- kinnisvara haldamine
- ärikonsultatsioonid

Kontaktandmed:

Juriidiline aadress

Vanemuise 21 A
51014 Tartu
Eesti Vabariik

Telefon:

+ 372 7 341 503

Fax:

+ 372 7 351 505

E-post:

makkle@makkle.ee

Äriregistri nr.

11051744

Juhataja:

Mart Avarmaa

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

Osatühing Kinnisasi kanti Äriregistrisse 18.06.2004.a. Põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine. Alates 2006 aastast rendib ettevõtte äripindasid asukohaga Tartus, Ülikooli 6a. Hoone täituvus 2007.a. oli 100 %, 2008.a. teisest poolest maja täituvus langes 91%-le. Tulenevalt majanduslangusest oleme prognoosinud 2009.a. minimaalseks täituvuseks 75-80% honest.

2008.a. on hoones tehtud parendustöid 157 000 krooni eest ja paigaldatud lisaks kaks kliimaseadet. Alustatud on SEB Pangaga läbirääkimisi laenumakse vähendamise ja laenulepingu tähtaja pikendamise osas.

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid, antud objekti haldamisega tegeleb OÜ Makkle Invest. Juhatuse liikmele tasu ei ole makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

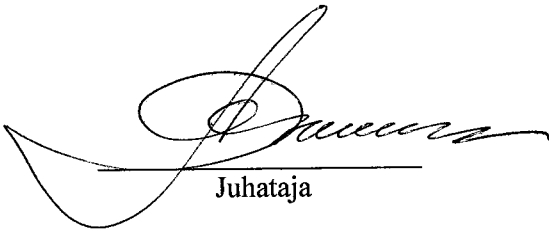
Suhtarv	Arvestusmeetod	2008	2007
Maksevõime üldine tase	Käibevara / lühiajalised kohustused	0,62	0,15
Nõuete laekumise välde päevades	Nõuded ostjatele / müügitulu * päevi perioodis	41,74	40,34
Varade tootlus	Müügitulu / varad kokku	17,36%	15,64%
Tegev tulukus	Puhaskasum / müügitulu	29,61%	20,09%


Juhataja: _____
Mart Avarmaa

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 14 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

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


Juhataja
Juhataja:
Mart Avarmaa

BILANSS

(kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA			
Käibevara			
Raha	1	611 626	773 066
Nõuded ostjate vastu	2	589 825	511 464
Muud lühiajalised nõuded		8 969	3 508
Ettemaksed teenuste eest		780	809
Käibevara kokku		1 211 200	1 288 847
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3	640 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	4	27 442 536	27 888 903
Materiaalne põhivara	5	420 535	401 062
Põhivara kokku		28 503 071	28 289 965
AKTIVA KOKKU		29 714 271	29 578 812
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6	1 486 427	8 140 000
Võlad tarnijatele		108 001	67 618
Maksuvõlad		52 610	36 315
Muud võlad	7	268 000	268 002
Ostjate ettemaksed		29 805	22 868
Lühiajalised kohustused kokku		1 944 843	8 534 803
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6	23 537 703	18 339 527
Pikaajalised kohustused kokku		23 537 703	18 339 527
Kohustused kokku		25 482 546	26 874 330
Omakapital	8		
Osakapital		40 000	40 000
Reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 660 482	1 730 767
Aruandeaasta kasum		1 527 243	929 715
Omakapital kokku		4 231 725	2 704 482
PASSIVA KOKKU		29 714 271	29 578 812



Juhataja:

Mart Avarmaa

KASUMIARUANNE**(kroonides)**

	Lisa nr.	2008	2007
Müügitulu	9	5 158 173	4 627 387
Äritulud kokku		5 158 173	4 627 387
Kaubad, materjalid ja teenused		- 883 978	- 769 641
Mitmesugused tegevuskulud		- 557 817	- 716 930
Põhivara kulum	4,5	- 701 418	- 819 833
Muud ärikulud		- 35 613	0
Ärikulud kokku		- 2 178 826	- 2 306 404
Ärikasum		2 979 347	2 320 983
Finantstulud ja - kulud			
a) kahjum valuutakursi muutusest		- 3 646	- 2 802
b) muud finantstulud		43 466	38 453
c) intressikulud		- 1 491 924	- 1 426 919
Kokku finantstulud ja – kulud		- 1 452 104	- 1 391 268
Aruandeaasta kasum		1 527 243	929 715

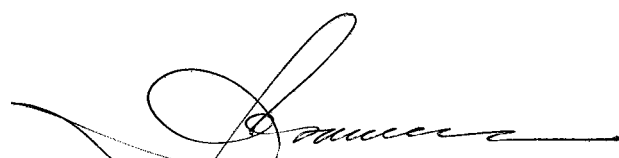


Juhataja:

Mart Avarmaa

RAHAVOOGUDE ARUANNE**(alustades ärikasumist)**

	Lisa nr.	2008	2007
Ärikasum		2 979 347	2 320 983
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	4,5	701 418	819 833
Äritegevusega seotud nõuete muutus		- 77 544	124 817
Varude muutus		0	65 955
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		63 615	27 545
Kokku rahavood äritegevusest		3 666 836	3 359 133
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laen	3	- 640 000	0
Põhivara soetus	4,5	- 274 524	- 454 380
Saadud intressid		37 217	38 465
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 877 307	- 415 915
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	6	- 1 455 397	- 1 437 232
Makstud intressid		- 1 491 926	- 1 428 108
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		- 2 947 323	- 2 865 340
Rahavood kokku		- 157 794	77 878
Raha perioodi alguses	1	773 066	697 990
Raha muutus		- 157 794	77 878
Valuutakursi muutuste mõju		- 3 646	- 2 802
Raha perioodi lõpus	1	611 626	773 066

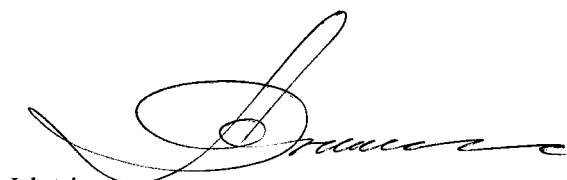

 Juhataja: _____
 Mart Avarmaa

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Reserv – Kapital	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2006	40 000	4 000	1 730 767	1 774 767
2007.a. kasum	0	0	929 715	929 715
31.12.2007	40 000	4 000	2 660 482	2 704 482
2008.a. kasum	0	0	1 527 243	1 527 243
31.12.2008	40 000	4 000	4 187 725	4 231 725

Osakapital koosneb ühest osast, mille nimiväärtus on 40 000 krooni. Vastavalt osahingu põhikirjale on osakapitali miinimumsuuruseks 40 000 krooni ja maksimumsuuruseks 160 000 krooni.

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas nr. 8.



Juhataja:

Mart Avarmaa

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ Kinnisasi 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja rahaekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kajastatud arvelduskontode jääke pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kui nõude tagasisaamine on lootusetu, kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

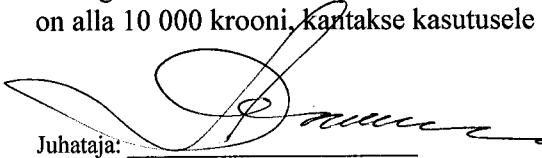
Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekti, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandutegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (notaritasud, riigilõivud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum (maad ei amortiseerita).

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse.

Juhataja: 
Mart Avarmaa

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalet põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 20 %
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20 %

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühiajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 1 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Kassa	200 000	0
Pangakontod	411 626	773 066
Raha kokku	611 626	773 066

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	589 825	596 881
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	- 85 417
Nõuded ostjate vastu	589 825	511 464

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

Antud laen	Saldo 31.12.2008	s.h. pikaajaline	Tagast. tähtaeg	Intressimäär
AS Agerinvest	640 000	640 000	22.09.2012	6%
Kokku:	640 000	640 000	22.09.2012	6%

Juhataja: 
Mart Avarmaa

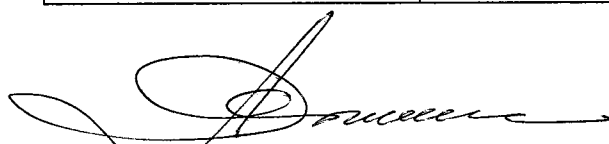
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu	5 158 173	4 627 387
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	- 883 978	- 769 641
Netotulu kinnivarainvesteeringute rentimisest	4 274 195	3 857 746

	Hooned ja hoonestusõigus
Saldo 31.12.2006.a.	
Soetusmaksumus	29 559 893
Akumuleeritud kulum	- 1 146 886
Jääkmaksumus	28 413 007
2007.a. toimunud muutused	
Soetamine	216 926
Amortisatsioonikulu	- 741 030
Saldo 31.12.2007	
Soetusmaksumus	29 776 819
Akumuleeritud kulum	- 1 887 916
Jääkmaksumus	27 888 903
2008.a. toimunud muutused	
Soetamine	157 020
Amortisatsioonikulu	- 603 387
Saldo 31.12.2008	
Soetusmaksumus	29 933 839
Akumuleeritud kulum	- 2 491 303
Jääkmaksumus	27 442 536

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Saldo 31.12.2006.a.			
Soetusmaksumus	189 300	98 356	287 656
Akumuleeritud kulum	- 34 578	- 10 667	- 45 245
Jääkmaksumus	154 722	87 689	242 411
2007.a. toimunud muutused			
Soetamine	160 608	76 846	237 454
Amortisatsioonikulu	- 45 044	- 33 759	- 78 803
Saldo 31.12.2007			
Soetusmaksumus	349 908	175 202	525 110
Akumuleeritud kulum	- 79 622	- 44 426	- 124 048
Jääkmaksumus	270 286	130 776	401 062
2008.a. toimunud muutused			
Soetamine	85 505	31 999	117 504
Amortisatsioonikulu	- 59 472	- 38 559	- 98 031
Saldo 31.12.2008			
Soetusmaksumus	435 413	207 201	642 614
Akumuleeritud kulum	- 139 094	- 82 985	- 222 079
Jääkmaksumus	296 319	124 216	420 535


 Juhataja: _____
 Mart Avarmaa

Lisa 6 Laenukohustused

Laenud	Saldo 31.12.2008	Tagastada järgmisel aastal	Tagastada üle 1 aasta	Intressi- määr
AS SEB Eesti Ühispank	18 324 130	1 486 427	16 837 703	5,359%
Marteburg OÜ (lisa 9)	6 700 000	0	6 700 000	4%
Laenukohustused kokku	25 024 130	1 486 427	23 537 703	

Laenud	31.12.2007	Tagastada järgmisel aastal	Tagastada üle 1 aasta	Intressi- määr
AS SEB Eesti Ühispank	19 779 527	1 440 000	18 339 527	5,243%
Marteburg OÜ (lisa 9)	6 700 000	6 700 000	0	4%
Laenukohustused kokku	26 479 527	8 140 000	18 339 527	

AS – st SEB Pank saadud laenu tagatiseks on hoonestusõigus asukohaga Ülikooli 6a, Tartu.

Lisa 7 Muud võlad

	31.12.2008	31.12.2007
Intressivõlad – OÜ Marteburg (lisa 9)	268 000	268 002
Muud võlad kokku	268 000	268 002

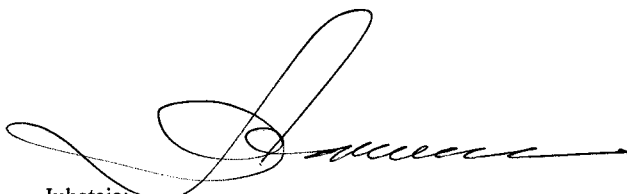
Lisa 8 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus	40 000	40 000

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2007.a oli 4 187 725 krooni (2007.a.: 2 660 482 krooni). Omanikele on võimalik välja maksta bilansipäeva seisuga 3 308 303 krooni (2007.a.: 2 101 781 krooni), millega kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt ehk 879 422 krooni (2007.a. 21/79 ehk 558 701 krooni).

Lisa 9 Müügitulu

	2008	2007
Kinnisvara rentimine Eesti Vabariigis	5 158 173	4 627 387
Kokku:	5 158 173	4 627 387


 Juhataja: _____
 Mart Avarmaa

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Kinnisasi aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke
- b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

OÜ Kinnisasi juhatuse liikmega seotud ettevõtte on OÜ Marteburg ja AS Agerinvest

Nõuded:

AS Agerinvest	Saldo 31.12.2007	Antud	Tagastatud	Saldo 31.12.2008	Intressi- määr
Laen (lisa 3)	0	650 000	0	650 000	6%

Kohustused:

OÜ Marteburg	Saldo 31.12.2007	Arvestatud	Tasutud	Saldo 31.12.2008	Intressi- määr
Laen (lisa 6)	6 700 000	0	0	6 700 000	4%
Intressid (lisa 7)	268 002	268 000	268 002	268 000	

OÜ Marteburg	Saldo 31.12.2006	Arvestatud	Tasutud	Saldo 31.12.2007	Intressi- määr
Laen (lisa 6)	6 700 000	0	0	6 700 000	4%
Intressid (lisa 7)	269 191	268 002	269 191	268 002	

Lisa 11 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid Ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- a) debitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua Ettevõtte nõuete väärtuse languse ning varasematest suuremad allahindluskahjumid;
- b) keerulisemas majanduskeskkonnas võib ettevõttel tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laen ennetähtaegselt tagasi kutsuda;
- c) langenud nõudluse tõttu võib ettevõtte varade väärtus langeda.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärset ennustada, milline on majanduskriisi mõju Ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada Ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.



Juhataja: _____
Mart Avarmaa

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Kinnisasi juhatus teeb ainuosanikule ettepaneku jätta kuni 31.detsembrini kogunenud puhaskasum summas 4 087 725 krooni jaotamata.

Jaotamata kasum kuni 31.12.2007

2 660 482

2008.a. aruandeaasta kasum

1 527 243

Jaotamata kasum peale 2008.a. aruande kinnitamist

4 187 725

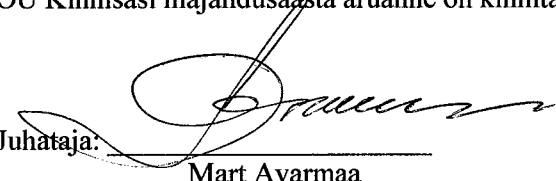


Juhataja: _____
Mart Avarmaa

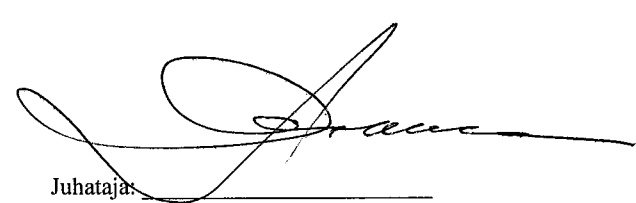
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008.A. AASTAARUANDELE

OÜ Kinnisasi majandusaasta aruanne on kinnitatud ainuosaniku otsusega ... ^{19.03.}..... 2009.a.

Juhataja:


Mart Avarmaa

Juhataja:


Mart Avarmaa

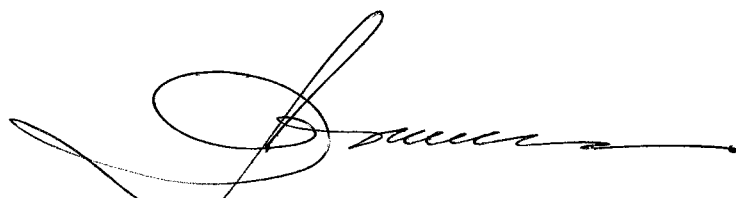
OSANIKE NIMEKIRI 2008.A. AASTAARUANDE KINNITAMISEL

Nimi	Reg.kood	Juriidiline aadress	Osa nimiväärtus
Makkle Invest OÜ	10287907	Tartu, Vanemuise 21 A	40 000


Juhataja: _____
Mart Avarmaa

OÜ KINNISASI MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE

EMTAK	Tegevusala	2008
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	5 158 173


Juhataja: _____
Mart Avarmaa