

2008 MAJANDUSAASTA ARUANNE

Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Juriidiline aadress:	Tõnismägi 3A 10119 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10539190
Telefon:	+372 6816 255
E-mail:	info@armel.ee
Juhatuse liige :	Meelis Pääro
Aruandeaasta algus ja lõpp	01.01.2008 - 31.12.2008

Tallinn 2009

SISUKORD

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE	3
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Raha ja pangakontod	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Maksuvõlad	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Viitvõlad	12
Lisa 7 Müügitulu	12
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	13
OMANIKE NIMEKIRI	14
OMANIKE KOKKULEPE	14

TEGEVUSARUANNE

2008 aastal moodustas OÜ Armel Haldus müügitulu 883 tuhat krooni, mis oli 26,6 tuhat krooni vähem kui aasta 2007 müügitulu. Aruandeaasta majandustegevuse tulemuseks kujunes kasum 1 395 krooni.

Osahingu 1-liikmelise juhatuses on ettevõtte ainuomanik. Juhatuse liikmele tasu ei ole makstud.

2008. aastal oli OÜ Armel Halduses keskmiselt 2 töötajat. Ettevõtte kasutas objektide haldamisel alltöövõtuna FIE teenuseid. Objektide korrashoiuks on sõlmitud alltöövõtu lepingud hooldus- ja tarbimisteenuseid osutavate firmadega.

OÜ Armel Haldus peamiseks tegevusaladeks olid lepingute alusel kinnisvara haldamine ja konsultatsiooniteenuse osutamine. Haldusteenust pakuti kas otse omanikuga/kaasomanikega või neid esindava juriidilise isikuga (näiteks korteriühistu) sõlmitud pikaajaliste lepingute alusel. Konsultatsioonid ja kinnisvara korrashoiu alase koolituse korraldamine toimus ühekordsete lepingute alusel.

OÜ Armel Haldus on Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu (EKHHL) liige.

Tulevikuplaanide hulka kuulub ettevõtte konkurentsivõime senise taseme säilitamine ja äritegevuse mahtude suurendamine eelkõige konsultatsiooniteenuste laiema pakkumise kaudu.

.....
Meelis Pääro
Juhatuse esimees

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerin oma vastutust esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

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

.....
Meelis Pääro
Juhatuse esimees

BILANSS
 (kroonides)

	Lisa nr.	31.12.08	31.12.2007
AKTIVA			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	250 601	234 361
Nõuded ostjate vastu	3	89 095	73 330
Laekumata intressid		450	428
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		9 845	9 799
Käibevara kokku		349 991	317 918
Põhivara			
Materiaalne põhivara	5	22 882	16 950
Akumuleerunud kulum		-9 790	-1 650
Põhivara kokku		13 092	15 300
AKTIVA KOKKU		363 083	333 218
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Ostjate ettemaksed		123 216	103 251
Võlad tarnijatele		48 338	35 273
Maksuvõlad	4	6 995	9 907
Viitvõlad	6	12 130	13 778
Lühiajalised kohustused kokku		190 679	162 209
KOHUSTUSED KOKKU		190 679	162 209
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		127 009	183 948
Aruandeaasta kasum(-kahjum)		1 395	-56 939
OMAKAPITAL KOKKU		172 404	171 009
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		363 083	333 218

.....
 Meelis Pääro
 Juhatuse esimees

KASUMIARUANNE (skeem 1)
 (kroonides)

	Lisa nr.	2008	2007
Müügitulu	7	882 953	856 401
Muud äritulud		2 141	3
Kaubad, toore, materjal, teenused		416 328	424 362
Muud tegevuskulud		314 552	365 913
Tööjõukulud			
Palgakulu		86 471	69 257
Maksud		28 799	23 568
Tööjõukulud kokku		115 270	92 825
Puhkusekohustus		10 638	535
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	8 140	1 650
Muud ärikulud		19 221	128 529
Ärikasum		945	-57 410
Finantstulud			
Muud intressi- ja finantstulud		450	471
Muud finantstulud		0	0
Finantstulud kokku		450	471
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		1 395	-56 939
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		1 395	-56 939

.....
 Meelis Pääro
 Juhatuse esimees

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr.	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum (-kahjum)		1 395	-56 939
Põhivara kulum ja väärtuse langus		8 140	1 650
Äriteg. seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-15 833	274 637
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		33 030	-191 883
Maksuvõlad		-2 912	-2 784
Võlad töövõtjatele		-1 648	2 305
Kokku rahavood äritegevusest		22 172	26 986
Rahavood investeerimistegevusest			
Mat. Põhivara soetus		-5 932	-16950
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-5 932	-16950
Rahavood kokku		16 240	10 036
Raha ja raha ekvivalendid per. alguses		234 361	224 325
Raha ja raha ekvivalendid per. lõpus		250 601	234 361
Raha ja raha ekvivalentide muutus		16 240	10 036

.....
 Meelis Pääro
 Juhatuse esimees

OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum(-kahjum)	Kokku
2006a. kahjum				-34 939	-34 939
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	218 886	-34 939	227 947
2007a. kasum				-56 939	-56 939
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	183 948	-56 939	171 009
2008 a. kasum				1 395	1 395
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	127 009	1 395	172 404

.....
Meelis Pääro
Juhatuse esimees

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.**

OÜ Armel Haldus 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamisetavaga. Raamatupidamise 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 rahaekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arveldusarveid pankades. Lähtuvalt ettevõtte tegevuse spetsiifikast (kinnisvara haldamine) on ettevõtte arvel ka klientide poolt remonditöödeks tehtud ettemaksed. (remonditasud)

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 vähendamisenä.

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

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast tollimaksust, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Varude soetusmaksumuse kindlaks määramisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna ja kajastatakse kasumiaruandes real "kaubad, materjal ja teenused"

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 5000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5000 krooni kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20-40 %

.....
Meelis Pääro
Juhatuse esimees

Finantskohustused

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

Tulu kajastamine

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

- a) olulised omandiga seonduvad risikid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale
- b) müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba üle
- c) tulu müügitehingust saab usaldusväärtuselt mõõta
- d) tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline
- e) tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata

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

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse ja investeerimistegevuse 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 ning investeerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal kantakse reservi 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 kapitalist.

Reservkapitali saab kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei tehta väljamakseid omanikele.

.....
Meelis Pääro
Juhatuse esimees

Lisa 2 Raha ja pangakontod

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassa	31 005	213
Pangakontod	219 596	234 148
Raha ja pangakontod kokku	250 601	234 361

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjate laekumata arved	89 095	73 331
Nõuded ostjate vastu kokku	89 095	73 331

Lisa 4 Maksud

	31.12.2008 Maksuvõlg	31.12.2007 Maksuvõlg
Käibemaks	5 572	8 877
Üksikisiku tulumaks	529	386
Sotsiaalmaks	824	594
Töötuskindlustusmaks	20	14
Kogumispension	50	36
Kokku	6 995	9 907

.....
 Meelis Pääro
 Juhatuse esimees

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Muu inventar	Kokku
Jääkmaksumus 31.12.2006	0	0
Soetusmaksumus	16 950	16 950
Akumuleeritud kulum	-1 650	-1 650
Jääkmaksumus 31.12.2007	15 300	15 300
Soetusmaksumus	22 882	22 882
Akumuleeritud kulum	-9 790	-9 790
Jääkmaksumus 31.12.2008	13 092	13 092

Lisa 6 Viitvõlad

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad töövõtjatele	9 331	10 531
Puhkusetasu võlg	2 799	3 247
Kokku	12 130	13 778

Lisa 7 Müügitulu

Tegevusala	kood	Turgude lõikes	2008	2007
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	Eesti	882 953	856 401
Kokku müügitulu			882 953	856 401

.....
 Meelis Pääro
 Juhatuse esimees

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Armel Haldus 2008 majandusaasta aruanne on allkirjastatud juhatuse liikme ja ettevõtte ainuomaniku Meelis Pääro poolt 05. juunil 2009.a.

.....
Juhatuse esimees
Meelis Pääro

OMANIKE NIMEKIRI

Jrk. nr.	Osaniku nimi	Elukoht	Isikukood	Osade arv	Osa nimiväärtus
1	Meelis Pääro	Tallinn	35503150236	1	40 000

OMANIKE KOKKULEPE

OÜ Armel Haldus omanike 05. juunil 2009.a. toimunud koosolek otsustas ettevõtte majandustegevuse 2008.a. tulemit dividendide mitte jagada.

.....
Juhatuse esimees
Meelis Pääro

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10539190	osaühing Armel Haldus	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	info@armel.ee
Mobiiltelefon	+372 5035810
Telefon	+372 6816255

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Meelis Pääro	35503150236	Tallinn	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	882953	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

osaühing Armel Haldus (registrikood: 10539190) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Meelis Pääro (Juhatuse liige) - kinnitanud 30.06.2009