

Majandusaasta aruanne

KRISTEL LEN

MVK KINNISVARA OÜ

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2008

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood	10875277
Aadress:	Järvevana tee 9 Tallinn 11314
Telefon:	+372 6053010
Faks:	+372 6053011
e-mail:	vahendus@mvk.ee
Põhitegevusala	Kinnisvara vahendus- ja konsultatsiooniteenused
Tegevjuht	Toomas Mendelson

SISUKORD

Tegevusaruanne.....	3
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne skeem 2.....	6
Rahavoogude aruanne.....	6
Omakapitali muutuste aruanne.....	7
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid.....	8, 9
Lisa 1. Raha ja pangakontod.....	10
Lisa 2. Materiaalne põhivara	10
Lisa 3. Kasutusrent	10
Lisa 4. Maksuvõlad	11
Lisa 5. Omakapital	11
Lisa 6. Müügitulu	11
Lisa 7. Tehingud seotud osapooltega.....	12
Kasumi jaotamise ettepanek.....	13
Majandusaasta aruande allkirjad	14
Müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	15

Tegevusaruanne

2008 majandusaasta tegevus oli koondunud Tallinnas Järvevana tee 9 asuva büroohoone haldamisele, pealeehituse lõpetamisele ja uute üürnike leidmisele.

Ettevõtte käive oli 21 181 904 krooni.

Ettevõtte juhatus koosnes ühest liikmest, seejuures juhatuse liige tegutses ka ettevõtte tegevjuhina. Juhatuse liikme tasu kokku oli 271 tuh. krooni millele lisandusid maksud. Töötajate töötasu summa oli 344 tuh. krooni ja töötajate keskmine arv aruandeperioodil oli 2 inimest.

Juhatuse liikmetele nende ametist lahkumisel või tagasi kutsumisel hüvitiste maksmist ei ole.

Arendus- ja uurimistegevuse väljaminekuid 2008 majandusaastal ei olnud ja 2009 aastal ei planeerita.



Toomas Mendelson juhatuse liige

8. juuni 2009

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 toodud OÜ MVK Kinnisvara 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 MVK Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Toomas Mendelson juhatus liige

8.juuni 2009

Bilanss

(kroonides)

AKTIVA (varad) **31.12.2008** **31.12.2007**

Käibevara

Raha	Lisa 1	1 265 919	481 085
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostajate vastu		88028	2832000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 4	28 040	429 725
Muud lühiajalised nõuded		777 000	769 600
Ettemaksed teenuste eest		56 040	50 093
Nõuded ja ettemaksed kokku		949 108	4 081 418
Käibevara kokku		2 215 027	4 562 503

Põhivara

Materiaalne põhivara	Lisa 2	157 951	246 259
Põhivara kokku		157 951	246 259

AKTIVA (Varad) KOKKU **2 372 978** **4 808 762**

PASSIVA (kohustused ja omakapital)

Kohustused

Lühiajalised kohustused

Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		370 879	4 089 697
Võlad töövõtjatele		78 732	103 505
Maksuvõlad	Lisa 4	18 036	0
Muud võlad		2641	0
Võlad ja ettemaksed kokku		470 288	4 193 202
Lühiajalised kohustused kokku		470 288	4 193 202

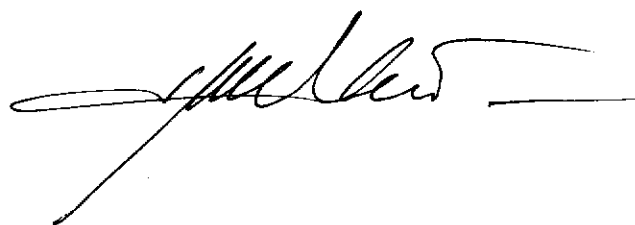
Kohustused kokku **470 288** **4 193 202**

OMAKAPITAL

Osakapital nimiväärtuses	Lisa 5	40 000	40 000
Ülekurs		266 786	266 786
Kohustuslik reserVKapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)		304 774	525 864
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		1 287 130	-221 090

KOKKU OMAKAPITAL **1 902 690** **615 560**

PASSIVA (Kohustused ja omakapital) KOKKU **2 372 978** **4 808 762**



Kasumiaruanne (skeem 2)

(kroonides)		2008	2007
Müügitulu	Lisa 6	21 181 904	17 852 191
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste)kulu		-19 579 518	-16 404 181
BRUTOKASUM		1 602 386	1 448 010
Turustuskulud		-4300	0
Üldhalduskulud		-402 593	-1 674 358
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		1 195 493	-226 348
FINANTSTULUD JA -KULUD			
Intressikulud		0	-26111
Muud finantstulud ja -kulud		91637	31369
KOKKU FINANTSTULUD JA -KULUD		91637	5258
KASUM (-kahjum) MAJANDUSTEGEVUSEST		1 287 130	-221 090
KASUM (-kahjum) ENNE MAKSUSTAMIST		1 287 130	-221 090
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		1 287 130	-221 090

Rahavoogude aruanne(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 195 493	-226 348
<i>Korrigeerimised:</i>			
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	Lisa 2	88 308	18 148
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		3 132 310	-3 282 690
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-3 722 914	4 072 773
Makstud intressid		0	-26 111
Kokku rahavood äritegevusest		693 197	555 772
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetamine		0	-252 580
Antud laenud		0	0
Saadud intressid		91 637	31 369
Kokku rahavood investeerimistegevusest		91 637	-221 211
Rahavood kokku		784 834	334 561
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	Lisa 1	481 085	146 524
Raha ja raha ekvivalentide muutus		784 834	334 561
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	Lisa 1	1 265 919	481 085

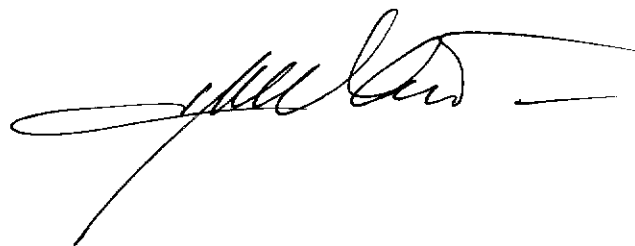
Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osa-kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/-kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	266 786	4 000	525 864	836 650
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0		-221 090	-221 090
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	266 786	4 000	304 774	615 560
 Saldo seisuga 31.12.2007	 40 000	 266 786	 4 000	 304 774	 615 560
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0		1 287 130	1 287 130
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	266 786	4 000	1 591 904	1 902 690

Vastavalt MVK Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni
ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Osakapital koosnes seisuga 31.12.2008 ühest osast 40 000 krooni.



Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

OÜ MVK Kinnisvara 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude arunades kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

Materiaalne põhivara.

Põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus ületab 5 000 krooni ning kasulik tööiga on alates ühest aastast. Põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsiooni arvestatakse:

Muu inventar ja IT seadmed	1,5 - 5 aastat
Autod ja transpordivahendid	2 - 5 aastat

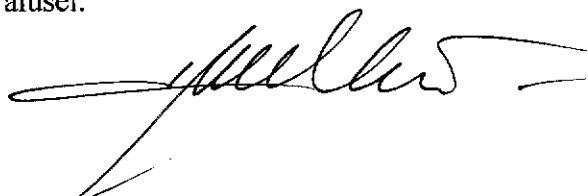
Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Puhkuste reserv

Puhkusetasudeks reserveeritakse igakuuliselt 12% tööjõukulude summast. Reservi arvel makstakse välja kõik puhkusetasud, kasutamata puhkuste kompensatsioonid ja nendest tulenevad maksud. Reserv inventeeritakse 12-nda kuu lõpul bilansipäeva seisuga ja bilansis kajastatakse kohustus inventuuri alusel.



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. detsembrini 2008 kehtis maksumäär 21/79) 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.

Tulu

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale.

Kohustuslik reservkapital

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

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	31.12.2008	31.12.2007
Pangakonto EEK	1 258 320	471 900
Kassa EEK	7 599	9 185
Kokku	1 265 919	481 085

Lisa 2. Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Masinad ja seadmed	Kokku põhivara
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	28 128	0	28 128
Akumuleeritud kulum	16 301	0	16 301
Jääkmaksumus	11 827	0	11 827
2007 a toimunud muutused			
Ostud perioodi jooksul	0	252 580	252 580
Amortisatsiooni kulu	4 116	14 032	18 148
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	28 128	252 580	280 708
Akumuleeritud kulum	20 417	14 032	34 449
Jääkmaksumus	7 711	238 548	246 259
2008 a toimunud muutused			
Amortisatsiooni kulu	4 116	84 192	88 308
Saldo seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus	28 128	252 580	280 708
Akumuleeritud kulum	24 533	98 224	122 757
Jääkmaksumus	3 595	154 356	157 951

Lisa 3. Kasutusrent

OÜ MVK Kinnisvara rendib kasutusrendi tingimustel ühte sõiduauto:

2007 maksed	56 746
2008 maksed	56 972

Lisa 4. Maksuvõlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
Maksu liik	Võlg	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	0	28 040	429 575
Sotsiaalmaks	11 336	0	0
Isiku tulumaks	6 172	0	0
Töötuskindlustusmaks	201	0	150
Kogumispension	327	0	0
Kokku	18 036	28 040	429 725

Lisa 5. Omakapital

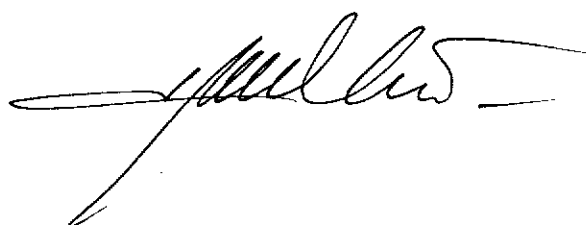
	Osade arv	Osakapital
Saldo 31.12.2007	1	40 000
Saldo 31.12.2008	1	40 000

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 moodustas 1 858 690 (31. detsember 2007: 571 560) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2009 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 468 365 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 390 325 krooni. Seisuga 31. detsember 2007 oli võimalik dividende välja maksta 451 532 krooni ja dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaks 120 028 krooni.

Lisa 6. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	EMTAK	2008	2007
Kinnisvarabüroode tegevus	6831	100 000	412 500
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	390 000	390 000
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	7112	20 691 904	17 049 691
Kokku		21 181 904	17 852 191

Piirkond	2008	2007
Eesti	21 181 904	17 852 191



Lisa 7. Tehingud seotud osapooltega

OÜ MVK Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. omanikke (emaettevõtte)

OÜ MVK Kinnisvara on 2008.a ostnud (kaubad edasimüügiks, tootmismaterjalid, põhivara) ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

Tehingud seotud osapooltega

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Omanik (emaettevõtte)	1 095 001	0	2 606 156	12000
Teenuste ost-müük kokku	1 095 001	0	2 606 156	12 000

Saldod seotud osapooltega	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2007
Emaettevõtte	271 400	0	212 123	0
Lühiajalised kohustused kokku	271 400	0	212 123	0



Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ MVK Kinnisvara vaba omakapital on 31.detsembril 2008 järgmine:

1. eelmiste perioodide jaotamata kasum 571 560 krooni
2. aruandeaasta kasum-kahjum 1 287 130 krooni

Juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 1 858 690 krooni alljärgnevalt:

Järele jääv vaba omakapital summas 1 858 690 krooni jääb jaotamata.

Juhatuse allkirjad 2008.a majandusaasta aruandele

OÜ MVK Kinnisvara 2008.a majandusaasta aruande, mille on kinnitanud osanike üldkoosolek 19. juunil 2009, aasta otsusega, allkirjastamine 19. juuni 2009.



Toomas Mendelson juhatuse liige

OÜ MVK Kinnisvara (registrikood 10875277) osanike nimekiri

OÜ MVK Kinnisvara osanike nimekiri seisuga 19. juuni 2009.a.

ML Grupi OÜ reg. kood 10497013
Asukoht Tallinn
1 osa 40000 EEK



Toomas Mendelson
OÜ MVK Kinnisvara juhataja