

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

26. 06. 2009

18 h. 99582
El.

OÜ AK - VARAD

2008. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:

Soola 3, Tartu 51013

Äriregistri nr.

10912831

Telefon:

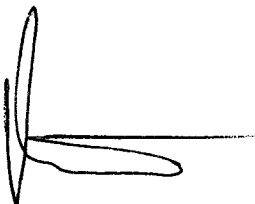
7301597

Aruandeaasta algus ja lõpp:

01.01.2008-31.12.2008

Põhitegevusala:

Kinnisvaraarendus, kinnisvaraalased
konsultatsioonid



SISUKORD

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	3
Tegevusaruanne	4
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	12
Lisa 3 Nõuded	12
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Maksuvõlad	13
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Muud äritulud	13
Lisa 10 Kaubad, teenused	14
Lisa 11 Finantstulud ja –kulud	14
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega	14
Kasumijaotamise ettepanek	14
Juhatuse allkiri aastaaruandele	15
Müügitulu EMTAK 2008 järgi	

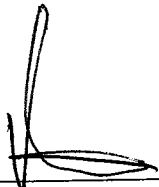
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgede 2 kuni 15 toodud OÜ AK - Varad 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ AK - Varad on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Juhatus liige
Aare Käära

29.05.2009.a.



Juhatus liige Aare Käära

TEGEVUSARUANNE

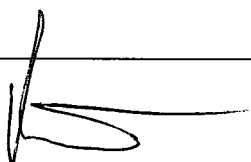
Osaühing AK - Varad omab korteriomandeid (kinnisvarainvesteering), mida üüritakse välja, samuti tegeleb osaühing lepingu alusel kinnisvara arendamisega, (planeerimis- ja projekteerimistööde korraldamine, ehitustegevuse organiseerimine). Eelnimetatud tegevuste müügitulu 2008 a. oli 1495096 krooni.

Äritulu teeniti ka korteriomandi võõrandamisega - 2911500 krooni.

2007.a. alustati Tartus Soola 3 juurdeehitust OÜ Kediiv poolt, OÜ AK-Varad finantseeris endale soetatavate korteriomandite ehitust. Soola 3 juurdeehitus valmis 2008.a.

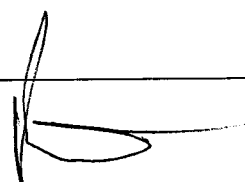
OÜ AK - Varad juhatuse liikme tasu arvestati 307068 krooni. Osaühingus töötas 2008.a. 3 töötajat. Töötajatel võimaldatud kasutada sõiduautot, kasutamise eest arvestatud erisoodustusmakse.

	2008	2007
Maksevõime üldine tase (käibevara/lühiajalised kohustused)	4,15	2,5
Pikaajalise laenu osakaal (pikaajalised kohustused/kohustused kokku)	0,86	0,88
Võõrkapitali ja omakapitali suhe (kohustused/omakapital)	1,15	0,44
Üldine võlasuhe (kohustused/varad)	0,5	0,3
Omakapitali tulukus ROE (puhaskasum/omakapital*100)	25,5%	18,7%



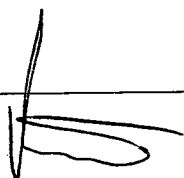
RAAMATUPIDAMISBILANSS**OÜ AK - Varad**

	kroonides	seisuga 31.12.2008.	seisuga 31.12.2007.
VARAD			
Käibevara			
Raha		2330043	589368
Nõuded ja ettemaksed		4133162	439102
Varud		83536	83536
Käibevara kokku		6546741	1112006
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering		4000000	4000000
Maa, ehitised		10921434	3775612
Muu materiaalne põhivara		624697	702295
Lõpetamata ehitus		0	2572881
Põhivara kokku		15546131	11050787
VARAD KOKKU		22092872	12162794
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		1189317	183683
Võlad ja ettemaksed		456258	257218
Lühiajalised kohustused kokku		1645575	440901
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused		9827515	2854726
Pikaajaline kapitalirendi kohustus		366769	437568
Pikaajalised kohustused kokku		10194284	3292294
Kohustused kokku		11839859	3733195
Omakapital			
Osakapital		40000	40000
Kohustuslik reservkapital		4000	4000
Eelmiste perioodide kasum		7585599	6810202
Aruandeaasta kasum		2623414	1575397
Omakapital kokku		10253013	8429599
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		22092872	12162794



KASUMIARUANNE**OÜ AK - Varad**

	kroonides	kroonides
	2008.a.	2007.a.
Müügikäive	1495096	1233144
Muud äritulud	2911500	1743206
Äritulud kokku	4406596	2976350
Ärikulud		
Kaubad, teenused	200353	247163
Mitmesugused tegevuskulud	311322	262485
Tööjõukulud		
palgakulud	444591	408280
sotsiaalmaksud	147112	133971
Põhivara kulum	89377	86870
Muud ärikulud	367	9316
Ärikulud kokku	1193123	1148085
Ärikasum (kahjum)	3213474	1828264
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud	131481	134
Muud finantstulud ja -kulud	-508883	-83771
Kasum enne tulumaksustamist	2836072	1744627
Tulumaks	212658	169230
Aruandeaasta kasum	2623414	1575397



RAHAVOOGUDE ARUANNE**OÜ AK - Varad****31.12.2008. 31.12.2007.****RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST**

Puhaskasum	2623414	1575397
Korrigeerimised:		
Nõuded	-3694060	-97191
Kasum põhivara müügist	2893000	0
Põhivara kulum	89377	83725
Ettemaksed teenuste eest	50250	332489
Maksude ettemaksed	8693	106612
Tarnijatele tasumata arved	14405	58069
Võlad töövõtjatele	8	27408
Maksuvõlad	-29472	-31434
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	1955615	2055075

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST

Materiaalse põhivara soetus	-1220661	-3336158
Materiaalse põhivara müük	4722336	3297111
Lõpetamata ehitus	-7884280	-2572881
Laekunud intressid	131481	0
Antud laenud	-7178550	0
Antud laenude tagasimaksed	3498550	0
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-7931124	-2611929

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST

Saadud laenud	8599135	2399169
Kapitalirendi maksed	-70679	-62193
Dividendide maksmine	-110000	-600000
Laenude tagasimaksed	-702272	-1081441
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	7716184	655535

RAHAVOOD KOKKU**1740675 98681**

Raha perioodi alguses

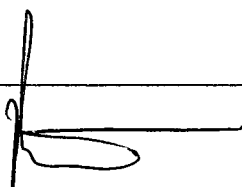
589368 490687

Raha muutus

1740675 98681

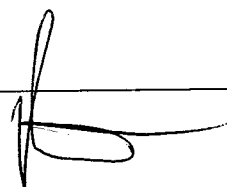
Raha perioodi lõpus

2330043 589368



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	2008	2007
Osakapital	40000	40000
Reservkapital	4000	4000
Eelmiste perioodide kasum, kahjum	8385599	7410202
Dividendide maksmine	-800000	-600000
Eelmiste perioodide kasum 31.12.2008	7585599	6810202
Aruandeaasta kasum	2623414	1575397
Kokku omakapital	10253013	8429599



Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1****Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ AK - Varad 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 printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääki ja rahaturufondi osakuid.

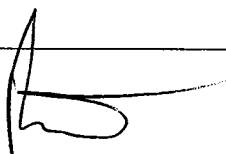
B. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

C. Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.



D. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteering kajastatud õiglase väärtuse meetodil kasutades kinnisvara büroo hinnangut õiglase hinna saamiseks. Kolme kinnistu puhul kinnistute arendamisega seotud kulud liidetud kinnistute maksumusse, parendused on kapitaliseeritud.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

E. Finantskohustused

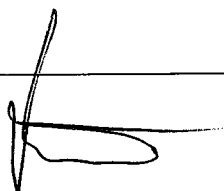
Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

F. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

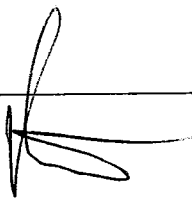
G. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital 2004.a. kasumist 2005.a. peale aastaaruande kinnitamist ning kasumijaotusotsuse tegemist. 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 aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.



H. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas.



Lisa 2 Raha

	2008	2007
Raha	2330043	589368

Lisa 3 Mitmesugused nõuded

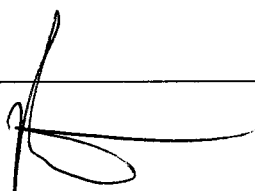
	2008	2007
Muud lühiajalised nõuded	4042460	311655
Intressid	82009	20834
Maksude ettemaksed	8693	106613
Kokku	4133162	439102

Lisa 4 Varud

	2008	2007
Müügiks ostetud kaubad	83536	83536

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	2008	2007
Kinnisvarainvesteering	4000000	4000000
Kinnistud	10921435	3775612
Muu materiaalne põhivara	811265	799486
Lõpetamata ehitus	0	2572881
Põhivara kulum	-186568	-97191
Kokku jääkmaksumuses	15546132	11050788



Lisa 6 Maksukohustused

	2008	2007
Ettevõtte tulumaks	26050	0
Üksikisiku tulumaks	19525	12574
Erisoodustuse tulumaks	532	564
Sotsiaalmaks	23424	23434
Kogumispensionimakse	1366	1358
Töötuskindlustusmakse	156	147
Kokku	71053	38077

Lisa 7 Laenukohustused

	31.12.2008	sealhulgas tähtajaga 1 aasta
Hansapank	1999169	1999169
Sampo pank	8946863	1118517
Kapitalirent	437569	70800
Kokku	11383601	3188486

Lisa 8 Müügikäive

	2008	2007
Müügikäive	1495096	1233144

Müügitulu ettevõttes koosneb kinnisvara üüridest 2008.a. 433096 krooni. Ehituste planeerimine, organiseerimine 2008.a. 1062000 (OÜ Kediiv, OÜ Elikante).

Lisa 9 Muud äritulud

	2008	2007
Äritulud	2911500	1743206

2008.a. kinnisvarainvesteeringu ümberhindlust pole teostatud.

Lisa 10 Kaubad , teenused

	2008	2007
Elekter	3305	402
Mobiiltelefon	27515	42491
Kütus	113922	96795
Autode tehnohooldus	45606	16243
Muud teenused	120974	75034
Kokku	311322	95759

Lisa 11 Finantstulud ja – kulud

	2008	2007
Intressitulud	131481	-83771
Muud finantstulud ja – kulud	-508883	134

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb seotud osapooleks , kui üks osapool omab kas kontrolli või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele .

OÜ AK - Varad 2008.a. tehingute saldo :

Seotud osapool	osapoole seotus	saldo 2008
OÜ Kediiv	juhatuse liige, osaliselt omanik sama	3866155

OÜ –1 AK –Varad OÜ Kediiv vastu intressinõue 82009 krooni .

OÜ –le Kediiv 2008.a.esitatud arveid 531000 koostöölepingu alusel tehtavate Soola 3 juurdeehituse projekteerimise ja ehituse korraldamise eest (ilma km-ta summa) krooni eest.

OÜ-lt Kediiv saadud 2008.a. arveid ehituse 8896638 (lisandub käibemaks) krooni eest.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 7585599
2008. aasta puhaskasum 2623414

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008: 10209013

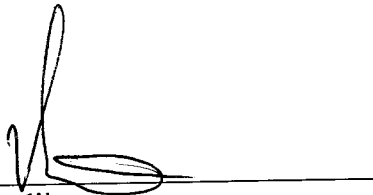
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:
Dividendideks 300000 krooni

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 9909013



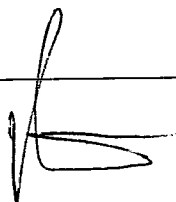
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ AK - Varad 2008. a majandusaasta aruande allkirjastamine 29.05.2009



Juhatuse liige

Aare Käära

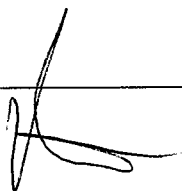


Müügitulu EMTAK 2008 järgi 2008.a.**EMTAK****68201** enda või renditud kinnisvara üürileandmine või käitus

433096 krooni

683 kinnisvaraalane tegevus tasu eest või lepingu alusel

1062000 krooni



Osaühikute nimetamine
AK-ühend OÜ

Aare Käär

isikukood 36112092720

40000 osa osamaks

ühikult Tartu

26.06.2008 .