

344266
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
26-06-2009

Ehituskapital OÜ
2008. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Mirjam Annovitsch
.....

ÄRINIMI	Ehituskapital OÜ
ÄRIREGISTRI KOOD	10947516
AADRESS	Kesk-Ameerika 8 - 6, Tallinn
TELEFON	3725 144 092
MAJANDUSAASTA ALGUS	01. jaanuar 2008
MAJANDUSAASTA LÕPP	31. detsember 2008
Lisatud dokumendid	Kasumi jaotamise ettepanek Müügitulu Osanike nimekiri

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
LISA 1. Raha	13
LISA 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud	13
LISA 3. Nõuded ostjate vastu	13
LISA 4. Ettemaksed teenuste eest	13
LISA 5. Kinnisvarainvesteeringud	13
LISA 6. Materiaalne põhivara	14
LISA 7. Lühiajalised kohustused	14
LISA 8. Maksuvõlad	15
LISA 9. Muud võlad	15
LISA 10. Pikaajalised kohustused	15
LISA 11. Omakapital	15
LISA 12. Müügitulu	16
LISA 13. Kasumiaruande muude oluliste kirjete selgitus	16
LISA 14. Laenu tagatised ja panditud varad	17
LISA 15. Tingimuslikud kohustused	17
Juhatuse allkirjad 2008. a. majandusaasta aruandele	18
Kasumi jaotamise ettepanek	19
Müügitulud	20
Osanike nimekiri	21



Tegevusaruanne

Ehituskapital OÜ alustas tegevust aastast 2003. Põhitegevusala on kinnisvarateenused.

2008.a. jätkus Ehituskapital OÜ äritegevus sarnaselt eelnevatele aastatele. 2008. a. moodustas Ehituskapital OÜ müügitulu 792725 krooni, 2007. a. 1754012 krooni, kahanedes aastaga 54,8%.

Ehituskapital OÜ majandustegevuse resultaad 2008. aastal oli positiivne, majanduskasum oli 27965 krooni, 2007. a. 1708685 krooni, kahanedes aastaga 98,4 %.

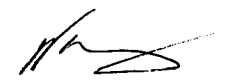
Ehituskapital OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on säilitada turupositsiooni.

Ehituskapital OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid:

	31.12.2008	31.12.2007
Käibe kasv/(-) kahanemine	-54,8	71,1
Kasumi kasv/(-) kahanemine	-98,4	143,0
Lühiajaliste kohustuste		
kattekordaja (kordades)	1,1	1,3
Puhasrentaablus (%)	3,5	97,4
ROA (%)	0,5	29,6
ROE (%)	0,8	48,6

Majandusaasta jooksul on olnud ettevõtte palgal 2 töötajat. Ettevõtte juhatuse liikmele arvestati töötasu kokku 78863 krooni, sotsiaalmakseid 26261 krooni.

400 osa osakapitali nimiväärtusega 40000 krooni kuulub Vambola Vardjale.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitab, et:

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

Vambola Vardja



juhatuse liige

Bilanss (kroonides)

AKTIVA (varad)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
1. Raha	1	1917771	1753573
2. Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	53073	486564
3. Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	3	158923	118390
Ettemaksed teenuste eest	4	30000	0
Kokku		188923	118390
KÄIBEVARA KOKKU		2159767	2358527
Põhivara			
4. Kinnisvarainvesteeringud	5	3421276	3313096
5. Materiaalne põhivara			
Muu materiaalne põhivara	6	43077	105632
Kokku		43077	105632
PÕHIVARA KOKKU		3464353	3418728
VARAD KOKKU		5624120	5777255



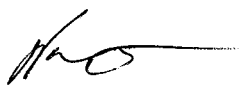
Ehituskapital OÜ majandusaasta aruanne 2008

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
6. Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	7	1529000	1476500
Kokku		1529000	1476500
7. Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		15572	11168
Võlad töövõtjatele		1500	0
Maksuvõlad	8	13484	8056
Muud võlad	9	301000	282847
Saadud ettemaksed		40000	0
Kokku		371556	302071
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		1900556	1778571
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
8. Pikaajalised laenukohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitali-rendi kohustused	10	289941	485431
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		289941	485431
KOHUSTUSED KOKKU		2190497	2264002
Omakapital			
9. Osakapital	11	40000	40000
10. Kohustuslik reservkapital		4000	4000
11. Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		3361658	1760568
12. Aruandeaasta kasum (kahjum)	12, 13	27965	1708685
OMAKAPITAL KOKKU		3433623	3513253
PASSIVA (kohustused ja omakapital) kokku		5624120	5777255



KASUMIARUANNE (kroonides)

I skeem	Lisa	2008.a.	2007.a.
Müügitulud	12	792725	1754012
Muud äritulud		69712	147500
ÄRITULUD KOKKU		862437	1901512
Kaubad, toore, materjal ja teenused	13	-110374	-101439
Mitmesugused tegevuskulud	13	-88462	-59676
Tööjõukulud			
a) palgakulu		-80363	0
b) sotsiaalmaksud		-26761	0
Tööjõukulud kokku		-107124	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-62554	-66327
Muud ärikulud		-22	-72
ÄRIKULUD KOKKU		-368536	-227514
ÄRIKASUM(+)/KAHJUM(-)		493901	1673998
FINANTSTULUD JA -KULUD			
Intressikulud		-32603	-44652
Kahjum valuutakursi muutustest		-51	-1806
Finantstulud/(-)kulud muudelt finantsinvesteeringutelt		-433490	74363
Muud finantstulud ja -kulud		208	6782
KOKKU FINANTSTULUD JA -KULUD		-465936	34687
KASUM (KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		27965	1708685
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		27965	1708685



Rahavoogude aruanne (kroonides)

	Lisa	2008. a.	2007. a.
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		493901	1673998
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6, 13	62554	66327
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-70532	-25524
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		69486	89121
Makstud intressid		-32603	-44652
Valuutakursimuutuste mõju		-51	-1806
Kokku rahavood äritegevusest		522755	1757464
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	6	0	-80511
Kinnisvarainvesteeringute soetus	5	-108180	-730000
Muude finantsinvesteeringute soetus	2	0	-789701
Muude finantsinvesteeringute müük		0	474027
Saadud intressid		208	6782
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-107972	-1119403
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10	52500	211500
Laenude tagasimaksed	10	-195490	-180827
Makstud dividendid		-107595	0
Rahavood finantseerimistegevusest		-250585	30673
Rahavood kokku		164198	668734
Raha ja pangakontod perioodi alguses		1753573	1084839
Raha ja pangakontod perioodi lõpus		1917771	1753573
Rahajäägi muutus		164198	668734



Omakapitali muutuste aruanne (kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40000	4000	1760568	1804568
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	1708685	1708685
Saldo 31.12.2007	40000	4000	3469253	3513253
Dividendide maksmine	0	0	-85000	-85000
Dividendide tulumaks	0	0	-22595	-22595
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	27965	27965
Saldo 31.12.2008	40000	4000	3389623	3433623



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Ehituskapital OÜ 2008.a. raamatupidamise aastaaruande on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetatismaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiused pankades ja lühiajalisi pangadeposiite.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastamistähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.



Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvaratehing võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasel väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abil.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe õiglase väärtuse ja bilansi jääkväärtuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varaobjekte, mille soetusmaksumus on alates 4000 kroonist ja mille kasutusiga on üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja järgmisi amortisatsiooninorme: Muu põhivara 20 – 40%.

Vara amortisatsiooni alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja võimalik väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Finantskohustused

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.



Ettevõtte tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas 15.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on üle läinud ostjatele, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks ning tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast, väljaarvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Bilansivälised sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohutuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande kinnitamise päeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansijärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.



Lisa 1. Raha
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Pangakontod	1917771	1753573
Raha kokku	1917771	1753573

Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Aktsiad	53073	486564
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	53073	486564

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	158923	118390
Nõuded ostjate vastu kokku	158923	118390

Lisa 4. Ettemaksed teenuste eest
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Tagatisrahad	30000	0
Ettemaksed teenuste eest kokku	30000	0

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud
(kroonides)

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud tulu	792725	644692
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-110374	-101439
Netotulu kinnisvara-investeeringutelt	682351	543253



Saldo 31.12.2006	2583096
Ostud 2007	730000
Saldo 31.12.2007	3313096
Ostud 2008	108180
Saldo 31.12.2008	3421276

Kinnisvarainvesteeringutest osa on panditud SEB Eesti Ühispanga tagatiseks (lisa 15)

Lisa 6. Materiaalne põhivara
(kroonides)

	Muu põhivara	Kokku
Saldo 31.12.2007		
Soetusmaksumus	239317	239317
Akumuleeritud kulum	-133685	-133685
Jääkmaksumus	105632	105632
2008. a. muudatused		
Amortisatsioonikulu	-62554	-62554
Saldo 31.12.2008		
Soetusmaksumus	239317	239317
Akumuleeritud kulum	-196239	-196239
Jääkmaksumus	43077	43077

Lisa 7. Lühiajalised kohustused
(kroonides)

	Saldo 31.12.07	Võetud laenud	Tagasi- maksed	Saldo 31.12.08
Vambola Vardja	844000	52500	0	896500
Henno Toiger	632500	0	0	632500
KOKKU	1476500	52500	0	1529000



Lisa 8. Maksuvõlad
(kroonides)

Maksuliigid	31.12.2008	31.12.2007
Käibemaks	9641	8056
Kinnipeetud tulumaks	731	0
Sotsiaalmaks	2932	0
Töötuskindlustusmaks	62	0
Kogumispensioni makse	118	0
Kokku	13484	8056

Lisa 9. Muud võlad
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2008
Võlad aruandvatele isikutele	301000	282847
Muud võlad kokku	301000	282847

Lisa 10. Pikaajalised kohustused
(kroonides)

	Saldo 31.12.07	Võetud laenud	Tagasi- maksed	Saldo 31.12.08
Eesti Ühispank	485431	0	195490	289941
KOKKU	485431	0	195490	289941

Lisa 11. Omakapital
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	40000	40000
Osade arv	400	400
Osade nimiväärtus	100	100

Põhikirjajärgselt on Ehituskapital OÜ minimaalne osade arv 400 tk ja maksimaalne 1600 tk.



Lisa 12. Müügitulu (kroonides)

Müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Eesti	792725	1754012
Kokku	792725	1754012

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes EMTAK-i järgi järgnevalt:

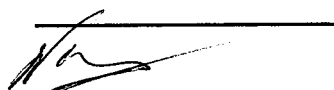
	2008	2007
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus		
EMTAK 68201	792725	644786
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused		
EMTAK 68329	0	1109226
Kokku	792725	1754012

Lisa 13. Kasumiaruande muude oluliste kirjete selgitus
(kroonides)

	2008	2007
Kaubad, toore, materjal ja teenused		
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	110374	101439
Kokku	110374	101439

Mitmesugused tegevuskulud		
Majapidamismaterjalid	2567	2352
Töövahendid, hooldus ja rent	20077	1094
Telefon, internet jm. sideteenused	600	600
Autoremont, bensiin, kasutusrent jm	6286	0
Kindlustus	20936	20964
Kontoritarbed, raamatud	87	0
Muud teenused	37909	34466
Kokku	88462	59676

Muud ärikulud		
Makstud trahvid ja viivised	22	72
Kokku	22	72



Lisa 14. Laenude tagatised ja panditud vara

Kinnisvarainvesteeringute soetamiseks võetud pikaajalise laenu tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Hüpoteek kinnistule aadressiga Haapsalu, Karja 2.
- Hüpoteek kinnistule aadressiga Haapsalu, Lossiplats 6.
- Hüpoteek kinnistule aadressiga Haapsalu, Suur-Mere 1.
- Käendus Vambola Vardja (IK 37606210323), piiratud vastutus summas 577000 krooni.
- Käendus Henno Toiger (IK 35210050232), piiratud vastutus summas 577000 krooni.
- Käendus Vambola Vardja (IK 37606210323), piiratud vastutus summas 475000 krooni.
- Käendus Henno Toiger (IK 35210050232), piiratud vastutus summas 475000 krooni.

Lisa 15. Tingimuslikud kohustused (kroonides)

Tulumaks

Ehituskapital OÜ vaba omakapital seisuga 31.12.2008 moodustas 3389623 krooni. (31.12.2007 : 3469253 krooni)

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2677802 krooni. (31.12.2007 : 2740710 krooni).

Dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 711821 krooni (31.12.2007 : 728543 krooni).



Juhatuse allkirjad
2008. a. majandusaasta aruandele

Ehituskapital OÜ 2008. a. majandusaasta aruande allkirjastamine:

17.06.09 

(kuupäev, allkiri)

Juhatuse liige

Vambola Vardja

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Aruandeaasta lõpus 31.12.2008 on Ehituskapital OÜ:

Eelmiste aastate jaotamata kasum	3361658 krooni
Aruandeperioodi kasum	27965 krooni
Jaotamisele kuuluv kasum kokku	3389623 krooni

Juhatuse ettepanek on jätta jaotamata kasum summas 3389623 krooni osaühingu vaba omakapitali koosseisu.

Juhatuse liige

17.06.09 
Vambola Vardja (kuupäev, allkiri)

MÜÜGITULU

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes EMTAK-i järgi järgnevalt:

	2008	2007
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus		
EMTAK 68201	792725	644786
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused		
EMTAK 68329	0	1109226
Kokku	792725	1754012

17.06.2009 

(kuupäev, allkiri)

Juhatuse liige

Vambola Vardja

OSANIKE NIMEKIRI

Vambola Vardja 37606210323 Tallinn 40000 EEK

17. 06. 2009
(kuupäev, allkiri)
Juhatuse liige
Vambola Vardja

