

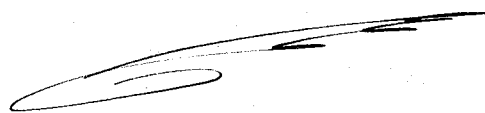
01-07-2009

Majandusaasta aruanne

JÄRVEVANA KINNISVARA

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 10952859
Aadress: Pärnu mnt.139 Tallinn 11317
Telefon: 6 283 636
Faks: 6 283 637
Põhitegevusala: Kinnisvaraarendus
Tegevjuht: Mati Tusov



SISUKORD

<u>TEGEVUSARUANNE</u>	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE PÕHINÕUDED	
<u>Bilanss</u>	5
<u>Kasumiaruanne</u>	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
<u>Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid</u>	9
<u>Lisa 1 Raha ja pangakontod</u>	10
Lisa 2 Nõuded ostjate Vastu	10
Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksud	10
Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Võlakohustused	11
Lisa 8 Muud võlad	11
Lisa 9 Viitvõlad	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Kasumi jaotamise ettepanek	13
Osanike Nimekiri	14
<u>Majandusaasta aruande allkirjad</u>	15

Tegevusaruanne

Üldinfo

Järvevana Kinnisvara OÜ põhitegevusala on Kinnisvaraarendus

Äritegevuse ülevaade

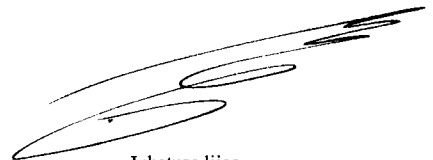
2008aastal jätkati kontorihoone rentimisega Tallinnas ja kortermaja arendamist Harju maakonnas Keil Joal. Kortermaja valmis märtsis 2009.

Töötajaid oli 2008.a. Järvevana Kinnisvaras 3 ja töötasu koos maksudega oli 182 821,-

Järvevana Kinnisvara OÜ juhatus on üheliikmeline.
2008.a. juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole.



Mati Tusov
Juhatus Liige



Juhatus liige

Juhatuse deklaratsioon

JÄRVEVANA KINNISVARA OÜ on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 12.03.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

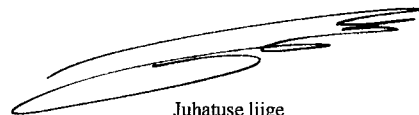
Juhatuse hinnangul on JÄRVEVANA KINNISVARA OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 12.märts 2009



Mati Tusov
Juhatuse Liige



Juhatuse liige

BILANSS

AKTIVA	31-dets-08	31-dets-07
KÄIBEVARA		
Raha ja pangakontod	316 335	36 163
Nõuded ostjate vastu	223 823	42 230
Viitlaekumised ja ettemaksed	6 828 551	3 770 479
Käibevara kokku	7 368 710	3 848 872
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	46 062 960	47 388 060
Kinnisvarainvesteeringud	52 626 641	45 139 318
Põhivara kokku	98 689 601	92 527 378
AKTIVA KOKKU	106 058 310	96 376 250
PASSIVA	31.dets.08	31.dets.07
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused	14 993 585	5 073 000
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	25 458	32 921
Võlad tarnijatele	2 777 227	1 512 301
Maksuvõlad	4 841	32 101
Viitvõlad	1 151 649	282 297
Lühiajalised kohustused kokku	18 952 760	6 932 620
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	16 074 404	16 507 253
Pikaajalised kohustused kokku	16 074 404	16 507 253
KOHUSTUSED KOKKU	35 027 164	23 439 873
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	40 000	40 000
Ülekurss		
Omaaktsiad		
Reservid		
Kohustuslik reservkapital	0	0
Muud reservid	0	0
Reservid kokku	0	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	72 304 556	31 264 276
Aruandeaasta kasum	-1 313 410	41 632 101
OMAKAPITAL KOKKU	71 031 146	72 936 377
PASSIVA KOKKU	106 058 310	96 376 250

KASUMIARUANNE

SKEEM 2

	2008	2007
Müügitulu	1 952 410	101 301 078
Müüdudud toodangu (kaupade,teenuste) kulu	4 062 524	57 556 454
Brutokasum	-2 110 114	43 744 624
Turustuskulud	0	0
Üldhalduskulud	286 471	3 459 000
Muud äritulud		
Muud ärikulud	0	18 867
Äri kasum	-2 396 585	40 266 757
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	0
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	0
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	0	0
Intressikulud	1 083 175	1 365 344
Kasum (kahjum) valuutaursi muutustest	0	0
Muud finantstulud ja -kulud	0	0
Kokku finantstulud ja kulud	1 083 175	1 365 344
Kasum (kahjum) majandustegevusest	-1 313 410	41 632 101
Erakorralised kulud	0	0
Kasum (kahjum) enne maksustamist	-1 313 410	41 632 101
Tulumaks	0	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-1 313 410	41 632 101

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Rahavood äritegevusest	2008	2007
Ärikasum	-2 396 585	40 266 757
Korrigeerimised		
Kasum põhivara müügist	0	-38 517 409
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 239 665	-2 535 277
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 099 555	-2 822 661
Makstud intressid	0	-2 092 213
Kokku rahavood äritegevusest	-3 536 695	-5 700 803
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-7 487 323	-3 329 393
Materiaalse põhivara müük	0	95 000 000
Antud laenud		-28 235 000
Antud laenude tagasimaksed	1 325 100	
Saadud intressid	491 354	3 456 141
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 670 869	66 891 748
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	9 487 736	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	-61 769 747
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	0	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	9 487 736	-61 769 747
Rahavood kokku	280 172	-578 802
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	36 163	614 965
Raha ja raha ekvivalentide muutus	280 172	-578 802
Valuutakursi muutuste mõju		
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	316 335	36 163

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Jaotamata kasum	KOKKU
31.12.2007	40 000	72 304 556	72 344 556
Aruandeperioodi puhaskasum		-1 313 410	-1 313 410
Makstud dividendid			0
Reservkapitali suurendamine			0
Emiteeritud osakapital			0
Tagasiostetud omaosad			0
31.12.2008	40 000	70 991 146	71 031 146

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

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

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Kasutus- ja kapitalirent

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31-dets-08	31-dets-07
Sularaha kassas	65 021	25 035
Pangakontod	251 314	11 128
Raha ja pangakontod kokku	316 335	36 163

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31-dets-08	31-dets-07
Ostjatelt laekumata arved	223 823	42 230
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Nõuded ostjate vastu kokku	223 823	42 230

Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31-dets-08	31-dets-07
Intressid	6 167 678	3 326 304
Maksude ettemaks	660 873	444 175
Viitlaekumised kokku	6 828 551	3 770 479

Lisa 4 Maksud

	31-dets-08		31-dets-07	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	660 873	0	444 175	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 280	0	10 043
Sotsiaalmaks	0	3 505	0	21 718
Töötuskindlustus	0	56	0	340
KOKKU	660 873	4 841	444 175	32 101

Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Tagasimakse tähtaeg			Intressi määr
	Saldo 31.12.07	12 kuu jooksul	üle 1 aasta	
Muud nõuded	460 062 960		46 062 960	6%
KOKKU	460 062 960	0	46 062 960	

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

2008.a. toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes

Saldo 31.12.2007	45 139 318
Soetamine ja parendused	7 487 323
Kasum/kahjum ümberhindlusest	
Müük omahinnas	0
Saldo 31.12.2008	52 626 641

Lisa 7 Võlakohustused

	Tagasimakse tähtaeg		
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	üle 1 aasta
Pikaajalised pangalaenud	16 074 404	0	16 074 404
KOKKU	16 074 404	0	16 074 404

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides.

Lisa 8 Muud võlad

	Tagasimakse tähtaeg		
	Saldo 31.12.2007	alla 1 aasta	Intressi määr
Muud võlad	14 993 585	14 993 585	6%
Kokku	14 993 585	14 993 585	

Lisa 9 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad töövõtjatele	21 833	21 447
Intressivõlad	1 129 816	260 851
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	1 151 649	282 297

Lisa 10 Müügitulu

Järvevana Kinnisvara müügitulu tegevusalade järgi

Tegevusalad	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	95 000 000
Kinnisvarainvesteeringute rent	1 438 298	2 364 150
Kommunaalteenuste müük	514 113	719 586
Muud teenused	0	3 217 342
Kokku	1 952 410	101 301 078

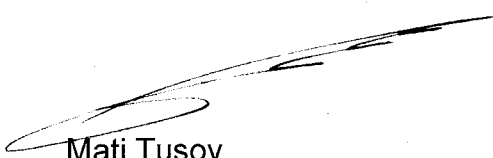
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Järvevana Kinnisvara vaba omakapital on 31.12.2008 järgmine (kroonides)

Eelmiste perioodide kahjum	72 304 556
Kasum aruandeaasta majandustegevusest	-1 313 146
Kokku jaotamata kasum	70 991 410

OÜ Järvevana Kinnisvara juhatus teeb ettepaneku jaotada vaba omakapital alljärgnevalt:

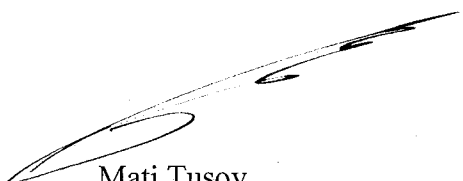
Järele jääva vaba omakapital summas 70 991 410 jätta jaotamata



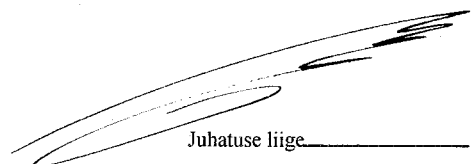
Mati Tusov
Juhatus Liige

OÜ JÄRVEVANA KINNISVARA
Reg.nr:10952859
OSANIKE NIMEKIRI

Jrk.nr.	Osanik	Aadress	Registrikood	Osad nimiväärtuses
1	OÜ Raldon	Pärnu mnt.160 Tallinn	10864245	40 000,-



Mati Tusov
 Juhatuse Liige



Juhatuse liige _____

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

JÄRVEVANA KINNISVARA OÜ juhatus on koostanud 2008 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 12.03.2009 kõik äriühingu juhatuse liikmed.

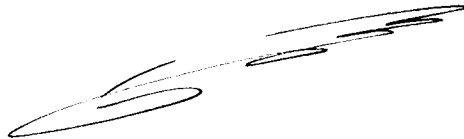
Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Mati Tusov

juhatuse liige



Juhatuse liige