

335777

registri number  
10976713  
date of birth

10.01.2008

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

Vadim Adamson

Aruandeaasta algus 01.01.2008

Aruandeaasta lõpp 31.12.2008

Äriniimi **TERRAINVEST BALTIC OÜ**

Registrikood 10976713

Aadress  
Urva 9-1  
Tallinn, 12012  
Harjumaa

Telefon 3725115711

e-posti aadress [vadim@anava.ee](mailto:vadim@anava.ee)



## SISUKORD

|                                                                   | leht |
|-------------------------------------------------------------------|------|
| Tegevusaruanne                                                    | 3    |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon                                      | 4    |
| Bilanss                                                           | 5    |
| Kasumiaruanne                                                     | 6    |
| Rahavoogude aruanne                                               | 7    |
| Omakapitali muutuste aruanne                                      | 8    |
| Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted-ja meetodid | 9    |
| Lisa 1 Pikaajalised nõuded                                        | 10   |
| Lisa 2 Pikaajalised finantsinvesteeringud                         | 10   |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud                                   | 10   |
| Lisa 4 Maksud                                                     | 10   |
| Lisa 5 Tulumaks                                                   | 10   |
| Lisa 6 Võlakohustused                                             | 11   |
| Lisa 7 Müügitulu                                                  | 11   |
| Lisa 8 Finantstulud-ja kulud                                      | 11   |
| Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega                                | 11   |
| Majandusaasta aruande allkirjad                                   | 12   |

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

Osanike nimekiri

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Müügitulu Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorite lõikes

## TEGEVUSARUANNE

Terrainvest Baltic OÜ põhitegevusalaks on tegevused kinnisvaraga 2008.a kinnisvara juurde ei soetatud ega ka ei müüdud . Tasuti teine osa Eesti Energia AS-le elektrienergia liitumislepingust.

Müügitulu 200 tuh.kr teeniti kinnisvara müügi vahendusteenusena.

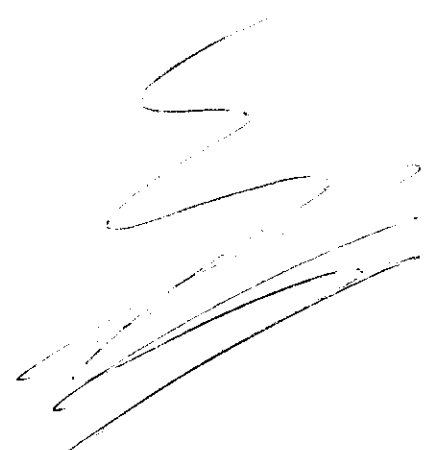
Aruandeaastal tasuti laenuintresse 228 tuh. kr .Laenukohustused suurenesid 40 tuh.krooni võrra.

Mingeid uurimis-ja arendustegevuse projekte ei olnud ja seega polnud ka mingeid väljaminekuid.

Ettevõttes töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmed tasu ei saanud.

02.veebruar 2009

Juhatuse liige  
Vadim Butovtsenko



**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**  
**01.01.2008-31.12.2008**

**TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON**

Terrainvest Baltic OÜ juhatus deklareerib oma vastutust 2008.a.raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab et,

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Terrainvest Baltic OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid
- 3) Terrainvest Baltic OÜ on jätkuvalt tegutsev

02.veebruar 2009

Vadim Butovtsenko  
Juhatuse liige



**BILANSS**

(kroonides)

| <b>AKTIVA</b>                                | <b>Lisa</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Käibevara</b>                             |             |                   |                   |
| Raha ja pangakontod                          |             | 58 572            | 57 863            |
| Maksude ettemaksed                           | 4           | 0                 | 7 632             |
| Intressinõuded                               | 8           | 199 934           | 74 417            |
| <b>Käibevara kokku</b>                       |             | <b>258 506</b>    | <b>139 912</b>    |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud           | 2           | 4 000             | 4 000             |
| Pikaajalised nõuded                          | 1           | 2 503 456         | 2 503 456         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 3           | 4 799 179         | 4 767 179         |
| <b>Põhivara kokku</b>                        |             | <b>7 306 635</b>  | <b>7 274 635</b>  |
| <b>AKTIVA KOKKU</b>                          |             | <b>7 565 141</b>  | <b>7 414 547</b>  |
| <b>PASSIVA</b>                               |             |                   |                   |
| Lühiajalised laenud                          | 6           | 1 049 246         | 1 009 000         |
| Lühiajalised pangalaenud                     | 6           | 3 280 000         | 3 280 000         |
| Maksuvõlad                                   | 4           | 22 608            | 0                 |
| Intressivõlad                                | 8           | 65 334            | 29 146            |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>         |             | <b>4 417 188</b>  | <b>4 318 146</b>  |
| Muud pikaajalised laenud                     | 6           | 693 081           | 693 081           |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>         |             | <b>693 081</b>    | <b>693 081</b>    |
| <b>Omakapital</b>                            |             |                   |                   |
| Osakapital                                   |             | 64 000            | 64 000            |
| Kohustuslik reservkapital                    |             | 6 400             | 6 400             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum(-kahjum) |             | 2 332 920         | 2 461 567         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum - )               |             | 51 552            | -128 647          |
| <b>Omakapital kokku</b>                      |             | <b>2 454 872</b>  | <b>2 403 320</b>  |
| <b>PASSIVA KOKKU</b>                         |             | <b>7 565 141</b>  | <b>7 414 547</b>  |

## KASUMIARUANNE

(kroonides)

|                                         | Lisa | 2008            | 2007            |
|-----------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| Müügitulu                               | 7    | 200 000         | 0               |
| Muud äritulud                           |      | 0               | 0               |
| <b>Äritulud kokku</b>                   |      | <b>200 000</b>  | <b>0</b>        |
| Mitmesugused tegevuskulud               |      | -9 474          | -6 090          |
| <b>Ärikulud kokku</b>                   |      | <b>-9 474</b>   | <b>-6 090</b>   |
| <b>Ärikasum</b>                         |      | <b>190 526</b>  | <b>-6 090</b>   |
| <b>Finantstulud-kulud</b>               | 8    | <b>-138 974</b> | <b>-122 557</b> |
| <b>Kasum -kahjum majandustegevusest</b> |      | <b>51 552</b>   | <b>-128 647</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum/ kahjum</b>  |      | <b>51 552</b>   | <b>-128 647</b> |

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

|                                                       | Lisa | 2008           | 2007            |
|-------------------------------------------------------|------|----------------|-----------------|
| <b>Ärikasum/kahjum</b>                                |      | <b>190 526</b> | <b>-6 090</b>   |
| <b>Korrigeerimised:</b>                               |      |                |                 |
| Äritegevusega seotud nõuete muutus                    | 4    | 7 632          | -7 632          |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus                |      | 22 608         | -53 558         |
| Makstud intressid                                     |      | -228 315       | -210 572        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |      | <b>-7 549</b>  | <b>-277 852</b> |
| <br>Materiaalse põhivara soetus                       | 3    | -32 000        | -42 400         |
| Saadud intressid                                      |      | 12             | 182 323         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |      | <b>-31 988</b> | <b>139 923</b>  |
| <br>Saadud laenud                                     |      | 240 246        | 93 081          |
| Saadud laenude tagasimaksed                           |      | -200 000       | 0               |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |      | <b>40 246</b>  | <b>93 081</b>   |
| <br>Rahavood kokku                                    |      | 709            | -44 848         |
| <br><b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b> |      | <b>57 863</b>  | <b>102 711</b>  |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                     |      | 709            | -44 848         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       |      | <b>58 572</b>  | <b>57 863</b>   |

## OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

|                           | Osakapital    | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum  | Kokku            |
|---------------------------|---------------|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Saldo 31.12.2006</b>   | <b>64 000</b> | <b>0</b>                     | <b>2 467 967</b> | <b>2 531 967</b> |
| Kohustuslik reservkapital |               | 6 400                        | -6 400           | 0                |
| Aruandeaasta kahjum       |               |                              | -128 647         | -128 647         |
| <b>Saldo 31.12.2007</b>   | <b>64 000</b> | <b>6 400</b>                 | <b>2 332 920</b> | <b>2 403 320</b> |
| Aruandeaasta kasum        |               |                              | 51 552           | 51 552           |
| <b>Saldo 31.12.2008</b>   | <b>64 000</b> | <b>6 400</b>                 | <b>2 384 472</b> | <b>2 454 872</b> |





## ARUANDE KOOSTAMISE ARVESTUSPÕHIMÕTTED- JA MEETODID

Terrainvest Baltic OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Terrainvest Baltic OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel skeemi nr. I

### Raha ja raha ekvivalendid

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

### Nõuded

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil

### Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Tulude arvestus

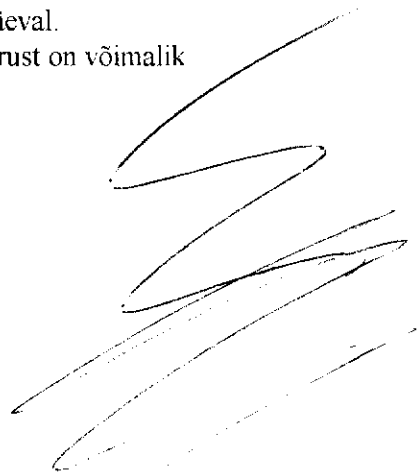
Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on

Liivalaia Kodukauba OÜ - juhtkonna poolt kontrollitav ettevõtte



**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****Lisa 1 Pikaajalised nõuded**

| <b>Saldo 31.12.2008</b> | <b>Nõude jääk</b> | <b>Maksetähtaeg</b> | <b>Intressimäär</b> |
|-------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Pikaajaline laen        | 2 503 456         | 2016                | 5%                  |

| <b>Saldo 31.12.2007</b> | <b>Nõude jääk</b> | <b>Maksetähtaeg</b> | <b>Intressimäär</b> |
|-------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Pikaajaline laen        | 2 503 456         | 2016                | 5%                  |

**Lisa 2 Pikaajalised finantsinvesteeringud**

|                                    | <b>Selgevee OÜ</b> |
|------------------------------------|--------------------|
| Osalus 31.12.2008a.                | 10%                |
| Osalus 31.12.2007.a.               | 10%                |
| Asukoht                            | Tallinn            |
| Tegevusala                         | Kinnisvara         |
| Osaluse soetamine                  | 4 000              |
| Bilansiline maksumus 31.12.2007.a. | 4 000              |
| Bilansiline maksumus 31.12.2008.a. | 4 000              |

2008.a. Selgevee OU-s majandustegevust ei toimunud.

**Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud**

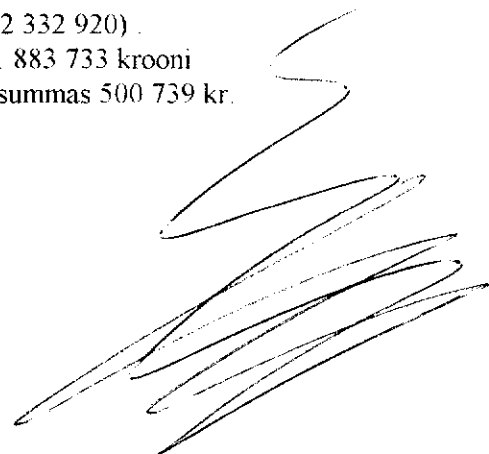
|                                  | <b>Maa</b>       | <b>Kokku</b>     |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2006</b> | <b>4 724 779</b> | <b>4 724 779</b> |
| Soetus                           | 42 400           | 42 400           |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2007</b> | <b>4 767 179</b> | <b>4 767 179</b> |
| Soetus                           | 32 000           | 32 000           |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2008</b> | <b>4 799 179</b> | <b>4 799 179</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2007</b>   | <b>4 767 179</b> | <b>4767179</b>   |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2008</b>   | <b>4 799 179</b> | <b>4799179</b>   |

**Lisa 4 Maksud**

| <b>Maksude ettemaksed</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Käibemaks                 | 0                 | 7 632             |
| <b>Maksuvõlad</b>         | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
| Käibemaks                 | 22 608            | 0                 |

**Lisa 5 Tulumaks**

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 on 2 384 472 krooni (31.12.2007 : 2 332 920).  
 Maksimaalne summa, mis oleks võimalik dividendidena välja maksta on 1 883 733 krooni  
 (31.12.2007: 1 843 007). Sellisel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu summas 500 739 kr.  
 (31.12.2007 : 489 913).



## Lisa 6 Võlakohustused

| 31.12.2008              | Kohustuse jääk   | sh.lühiajaline kohustus | sh.pikaajaline kohustus | Maksetähtaeg | Intressi määr |
|-------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|---------------|
| Hansapanga laen         | 3 280 000        | 3 280 000               | 0                       | 2009         | 6,40%         |
| Muud laenud (lisa 9)    | 733 327          | 40 246                  | 693 081                 | 2010         | 4,5%          |
| Muud laenud             | 1 009 000        | 1 009 000               | 0                       | 2009         |               |
| <b>Kohustused kokku</b> | <b>4 013 327</b> | <b>4 329 246</b>        | <b>693 081</b>          |              |               |

| 31.12.2007              | Kohustuse jääk   | sh.lühiajaline kohustus | sh.pikaajaline kohustus | Maksetähtaeg | Intressi määr |
|-------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|---------------|
| Hansapanga laen         | 3 280 000        | 3 280 000               | 0                       | 2008         | 4,56%         |
| Muud laenud (lisa 9)    | 693 081          | 0                       | 693 081                 | 2010         | 4,5%          |
| Muud laenud             | 1 009 000        | 1 009 000               | 0                       | 2008         |               |
| <b>Kohustused kokku</b> | <b>3 973 081</b> | <b>4 289 000</b>        | <b>693 081</b>          |              |               |

Aruandeaastal tasutud intresse 228 315 krooni.

## Lisa 7 Müügitulu

| Tegevusala ja turgude lõikes              | 2008    | 2007 |
|-------------------------------------------|---------|------|
| Kinnisvara müügivahendus tasu eest Eestis | 200 000 | 0    |

## Lisa 8 Finantstulud -ja kulud

| Finantstulud               | 2008           | 2007          |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Saadud intressid           | 12             | 17 512        |
| Intressitulu antud laenult | 125 517        | 74 417        |
| <b>Kokku</b>               | <b>125 529</b> | <b>91 929</b> |

| Finantskulud                | 2008            | 2007            |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Makstud intressid           | -228 315        | -185 340        |
| Intressikulu saadud laenult | -36 188         | -29 146         |
| <b>Kokku</b>                | <b>-264 503</b> | <b>-214 486</b> |

|                                 |                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Finantstulud-kulud kokku</b> | <b>-138 974</b> | <b>-122 557</b> |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|

## Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

Liivalaia Kodukauba OÜ on juhtkonna poolt kontrollitav ettevõtte

| Kohustused                                                            | 2 008   | 2 007   |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Saadud laenud juhtkonna poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt (lisa 6) | 733 327 | 693 081 |
| Intressikohustus                                                      | 65 334  | 29 146  |

## MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

Terrainvest Baltic OÜ juhatus on koostanud 31.12.2008 lõppenud majandusaasta aruande , mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.

02.veebruar 2009

---

Vadim Butovtsenko  
juhatuse liige

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping, overlapping strokes.

## **OSANIKE NIMEKIRI**

Terrainvest Baltic OÜ osanike nimekiri seisuga 31.12.2008.a.

|                      |                |         |      |
|----------------------|----------------|---------|------|
| 1. Vadim Butovtsenko | ik.36902210234 | Tallinn | 100% |
|----------------------|----------------|---------|------|

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature consists of several sweeping, overlapping strokes.

## MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Terrainvest Baltic OÜ puhaskasum 31.detsember 2008 a. seisuga on järgmine:

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   | 2 332 920 krooni |
| Kasum aruandeaasta majandustegevusest | 51 552 krooni    |

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Kokku jaotamata kasum | 2 384 472 krooni |
|-----------------------|------------------|

Terrainvest Baltic OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku  
jätta kasum jaotamata

02.veebruar 2009

---

Juhatus liige  
Vadim Butovtsenko



## MÜÜGITULU EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORITE LÕIKES

| <u>Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorite lõikes</u>                         | <u>kood</u> | <u>2008</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kinnisvara ostu,müügi või tüürileandmise<br>vahendamine tasu eest või lepingu alusel | (68311)     | 200 000     |

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, sweeping strokes.