

OÜ LION INVEST

2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress: Mägede, Tanska küla, Ridala vald,
Läänemaa 90444

Äriregistri kood: 11017899

Telefon: 50 14 730

Põhitegevusala:	Kood	nimetus
	70111	kinnisvaraarendus
	70221	Äri- ja juhtimisalane nõustamine

Aruandeaasta algus ja lõpp: 1.jaanuar 2008-31.detsember 2008

SISUKORD

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aruanne.....	4
Juhatuse kinnitus	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE.....	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
LISA 2. Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	11
LISA 3. Lühiajalised laenud.....	11
LISA 4. Kaubad müügiks.....	11
LISA 5. Tütarettevõtted.....	12
LISA 6. Põhivara.....	13
LISA 7. Saadud lühiajalised laenud	13
LISA 8. Pikaajalised pangalaenud	13
LISA 9. Müügitulu	13
LISA 10. Müüdud toodangu kulu	13
LISA 11. Üldhalduskulud	14
LISA 12. Muud äritulud	14
LISA 13. Muud ärikulud	14
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD	15
Kasumi jaotamise ettepanek.....	16

Tegevusaruanne

OÜ Lion Invest peamiseks tegevusalaks on äri- ja juhtimiselase konsultatsiooni pakkumine kinnisvaravaldkonnas tegutsevatele ettevõtetele. Samuti tegeleb ettevõtte investeerimiselase tegevusega.

Käesolev majandusaasta oli ettevõtte jaoks murranguline tulenevalt majanduskliima järsust halvenemisest nii globaalses kui ka kohalikus mastaabis. Sellest tulenevalt korraldas ettevõtte oma tegevust olulisel määral ringi ning vähendas ennekõike jooksvat kulubaasi.

Majandusaasta lõpus alustas ettevõtte läbirääkimisi oma koostööpartnerite kommertspankadega selleks, et muutunud majanduskeskkonnas jätkuvalt omale võetud kohustusi täita ning võimaluse korral ka uute äriliste väljakutsetega tegeleda.

Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest.

Majandusaastal oli ettevõttes kaks palgalist töötajat, kuid 2009-nda aasta alguses ühe töötajaga leping lõpetati ning tegevust jätkati ühe palgalise töötajaga.

Järgmisel majandusaastal on ennekõike plaanis jõuda kokkuleppele laenude refinantseerimise osas kommertspankade ning teiste võlausaldajatega ning seejärel sõltuvalt majanduskeskkonna arengust keskenduda uutele projektidele.

Sven Soomuste
Juhatuse liige

Raamatupidamise aruanne

Juhatuse kinnitus

Juhatus kinnitab lehekülgedel 1 kuni 16 toodud OÜ Lion Invest 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

OÜ Lion Invest on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Sven Soomuste
Juhatuse liige

BILANSS

VARAD (komakohata)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Raha ja pangakontod		22 326	11 471
Nõuded ja ettemaksud			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>		1 254 174	1 314 638
<i>Ettemaksud hankijatele</i>		1 450	
<i>Maksude ettemaksud ja tagasinõuded</i>	2	402 130	381 350
Lühiajalised laenud	3	12 774 675	0
Viitlaekumised			
<i>Intressid</i>		216 431	362 400
Varud			
<i>Ostetud kaubad müügiks</i>	4	610 000	522 738
Käibevara kokku		15 281 186	2 592 597
PÕHIVARA			
Tüütaretevõtte aktsiad ja osad	5	110 386	82 558
Kinnisvarainvesteeringud	6	7 012 486	9 978 314
Muud pikaajalised nõuded		0	5 459 950
Materiaalne põhivara			
<i>Kinnisvara</i>	6	4 843 935	46 503
<i>Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)</i>		-46 444	0
Põhivara kokku		11 920 363	15 567 325
VARAD KOKKU		27 201 549	18 159 922

Sven Soomuste
Juhatuse liige

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil		75 000	0
Võlakohustused			
<i>Lühiajalised laenud</i>	7	14 446 120	4 437 629
Võlad hankijatele			
<i>Hankijatele tasumata arved</i>		638 751	828 750
Maksuvõlad		2 872	6 184
Viitvõlad			
<i>Palgavõlgnevus</i>		26 157	73 809
<i>Intressivõlad</i>		528 406	0
Lühiajalised kohustused kokku		15 717 306	5 346 372
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused			
<i>Pangalaenud</i>	8	8 336 218	8 285 994
Pikkaajalised hankijatele tasumata arved		900 000	0
Pikaajalised kohustused kokku		9 236 218	8 285 994
Kohustused kokku		24 953 524	13 632 366
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		4 487 554	4 101 680
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-2 279 529	385 875
Omakapital kokku		2 248 025	4 527 555
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		27 201 549	18 159 921

Sven Soomuste
Juhatuse liige

		31,12,2008	31,12,2007
Müügitulu	9	557 476	880 500
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10	30 353	21 169
Brutokasum		527 123	859 331
Üldhalduskulud	11	985 034	599 132
s.h. kulum	11	207 853	0
Muud äritulud	12	71 284	863
Muud ärikulud	13	511 298	17 257
Ärikasum		-897 925	243 805
Finantstulud ja kulud			
intressitulud ja kulud		-1 394 028	142 070
muud finantstulud ja kulud		12 424	0
Finantstulud kokku		-1 381 604	142 070
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		-2 279 529	385 875
Kasum enne maksustamist		-2 279 529	385 875
ARUANDEAASTA KASUM		-2 279 529	385 875

Sven Soomuste
 Juhatuse liige

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Rahavood äritegevusest	
Ärikasum	-897 925
Korrigeerimised	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	46 444
Varude muutus	2 738
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	2 965 828
Materiaalse põhivara õiglase väärtuse muutus	-4 797 432
Kasum /kahjum põhivara müügist, neto	500 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	
Nõuded ostjate vastu	60 464
Ettemaksed hankijatele	-1 450
Maksude ettemaksud	-20 780
Intressinõuded	145 969
Muud pikasajalised nõuded	5 459 950
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	
Arveldused hankijatega	-189 999
Maksude maksmine	-3 312
Arveldused töövõtjatega	-47 652
Intressivõlad	528 406
Kahjum valuutakurssi muutustest	
Kokku rahavood äritegevusest	3 751 249
Rahavood investeerimistegevusest	
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	-590 000
Muude finantsinvesteeringute soetus	-98 386
Muude finantsinvesteeringute müük	70 558
Antud laenud	-12 774 675
Intressitulud	433 432
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-12 959 071
Rahavood finantseerimistegevusest	
Saadud laenud	13 666 493
Laenude tagasimaksed	-2 632 778
Intressikulu	-1 827 462
Makstud viivised ja muud kulud	12 424
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	9 218 677
RAHAVOOD KOKKU	10 855
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 471
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 855
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 326

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Jaotamata kasum	Reserv kapital	Kasum	Kokku
Saldo seiduga 01.01.2008	40 000	4 101 680	0	385 875	4 527 555
Osakapitali sissemaks	0	0	0	0	0
Emiteeritud aktsiakapital	0	0	0	0	0
Tagasiostetud omaaktsiad	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	385 875	0	- 385 875	0
Saldo seisuga 31.12.2008	40,000	4 487 554	0	- 2 279 529	2 248 025

Sven Soomuste
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Lion Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdü toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused

LISA 2. Maksude ettemaksud ja tagasinõuded

	Saldo seisuga 31.12.2008	Saldo seisuga 31.12.2007
Käibemaks	402 130	381 350
Kokku	402 130	381 350

LISA 3. Lühiajalised laenud

Seisuga 31.12.2007 oli ettevõttes pikaajalised muud nõuded summas 5 459 950,00 krooni. 2008 aasta jooksul on pikajalised muud nõuded muutunud lühiajalisteks ning lisaks on väljastatud lühiajalisi laene summas 7 314 725, 00 krooni.

LISA 4. Kaubad müügiks

	Saldo seisuga 31.12.2008	Muutus	Saldo seisuga 31.12.2007
Kinnistu	610 000	87 262	522 738
Kokku	610 000	87 262	522 738

Sven Soomuste
Juhatuse liige

LISA 5. Tütaretevõtted

	Lion Invest SIA	Lion Invest UAB
Asukoht	Läti	Leedu
Põhitegevusala	kinnisvara arendus	kinnisvara arendus
Osaluse % aasta alguses	0%	100%
Osalus investeeringisobjekti omakapitalis aasta alguses	0	0
Osalus bilansiline väärtus aasta alguses	0	60000
Omandatud osaluse %	100%	0%
Omandatud osaluse soetusmaksumus	50386	0
Müüdud osaluse %	0%	0%
Müüdud osaluse soetusmaksumuses	0	0
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	0	0
Osaluse % aasta lõpus	100%	100%
Osalus investeeringisobjekti omakapitalis aasta lõpus	0	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	50386	60000

Sven Soomuste
Juhatuse liige

LISA 6. Põhivara

	Põhivaraliik	Põhivara eesmärk	Saldo seisuga 31.12.2008
Lõpetamata ehitis	kinnisvarainvesteering	arendamine	4 355 831
Kinnistu	kinnisvarainvesteering	arendamine	375 000
Lõpetamata ehitis	kinnisvarainvesteering	arendamine	1 690 015
Kinnistu	kinnisvarainvesteering	arendamine	591 640
Korteriomand	kinnisvara	üürile andmine	1 500 000
Korteriomand	kinnisvara	üürile andmine	1 319 350
Korteriomand	kinnisvara	üürile andmine	2 024 585
Kokku			11 856 421

2008.a. olid kinnisvarad ümberkvalifitseeritud ja ümberhinnatud. Põhivarasse investeerimiseks võetud pangalaenud on tagatud hüpoteegiga.

LISA 7. Saadud lühiajalised laenud

Saadud lühiajalised laenud	Summa
Saadud lühiajaliste laenud seisuga 31.12.2007	4 437 629 krooni
2008.a. jooksul tagastatud lühiajalised laenud	1 701 459 krooni
2008.a. jooksul juurde võetud lühiajalised laenud	11 709 950 krooni
Saadud lühiajalised laenud seisuga 31.12.2008	14 446 120 krooni

LISA 8. Pikaajalised pangalaenud

Pikaajalised pangalaenud olid võetud põhivarasse investeerimiseks. 2008.a. tagasimaksed ei olnud ja lepingud olid pikendatud. Esimesed tagasimaksed toimuvad jaanuaris 2009.

Pikaajaliste pangalaenude lühiajalised tagasimaksed 2009 aastas moodustavad 75000,00 krooni.

LISA 9. Müügitulu

Tululiik	2008
Finants-, majandus- ja kinnisvaraarendus konsultatsioonid	487 524
Üür	69 952
Kokku	557 476

LISA 10. Müüdnud toodangu kulu

Kulu liik	2008
Kommunaalteenused	30 353
Kokku	30 353

LISA 11. Üldhalduskulud

Kulu liik	2008
Üür	17 610
Majapidamine ja kontoritarbed	2 486
Ostetud teenused	142 902
Pangateenused	7 039
Sidekulud	11 401
Autokulud, kasutusrent ja hooldus	133 044
Kindlustus	18 258
Lähetuskulud	38 902
Esinduskulud	10 198
Reklaam	15 244
Muud tegevuskulud	274 130
Palgad	54 299
Maksud	51 667
Inventari amortisatsioon	70 813
Masinate ja seadmete amortisatsioon	90 597
Kinnisvara amortisatsioon	46 444
Kokku	985 034

LISA 12. Muud äritulud

Tulu liik	2008
Kinnisvarainvesteeringute korrigeerimised	63 250
Muud äritulud	8 034
Kokku	71 284

LISA 13. Muud ärikulud

Kulu liik	2008
Eelmiste perioodide kajastamata kulud	500 000
Muud ärikulud	11 298
Kokku	511 298

Sven Soomuste
Juhatuse liige

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

OÜ Lion Invest juhatuse liikmete poolt koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande on läbi vaadanud ja edukalt vastu võetud.

_____ Sven Soomuste, juhatuse liige

_____ 2009.a.

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 487 554
2008. aasta -kahjum	- 2 279 529
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008:	2 208 025

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Kohustuslik reservkapital	0
Dividendide väljamaksmiseks	0
Jaotamata kahjumiks	- 2 279 529
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	2 208 025

Sven Soomuste
Juhatuse liige

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Lion Invest (registrikood: 11017899) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Sven Soomuste	Juhatuse liige	17.02.2010
Resolutsioon:	Kinnitab, et aruanne on korrektne.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	487524	87.45%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	69952	12.55%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@lion.ee