

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus

1. jaanuar 2008

Majandusaasta lõpp

31. detsember 2008

Äriniimi

OÜ Aleana Kinnisvara

Äriregistri kood

10170157

Aadress

Tartu mnt 84A-201, Tallinn 10112

Telefon

372 6 623 648

Elektronpost

peeter@mereveere.ee

Lisatud dokumendid

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Osanike nimekiri
3. Tegevusalade loetelu

Sisukord

Tegevusaruanne		3
Raamatupidamise aastaaruanne		
Tegevjuhtkonna deklaratsioon		4
Bilanss		5
Kasumiaruanne skeem 1		6
Rahavoogude aruanne		7
Omakapitali muutuste aruanne		8
Raamatupidamise aastaaruande lisad		
Lisa 1.	Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2.	Maksunõuded ja -kohustused	11
Lisa 3.	Materiaalne põhivara	11
Lisa 4.	Muud lühiajalised ja pikaajalised kohustused	11
Juhatuse allkirjad 2008 majandusaasta aruandele		12
Majandusaasta kasumijaotuse aruanne		

TEGEVUSARUANNE 2008

Osaühing Aleana Kinnisvara asutati 2003 aastal. Samal aastal alustati majandustegevusega, põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus Narvas.

2007-2008 aastal kehtestati arendatava elurajooni kinnistu detailplaneering ning ettevõtte tegeles peamiselt hoonestuse eskiislahenduse väljatöötamisega.

2009 aastal planeeritakse investeerida peamiselt infrastruktuuri ja hoonestuse projekteerimistöödesse arendataval kinnistul.

Aruandeperioodil palkasi ei arvestatud. Töötajaid ei olnud.

Ettevõtte tööd koordineerisid juhatuse liikmed, väljamakseid juhatuse liikmetele ei tehtud.

Võttes arvesse äri-ja finantskeskkonna prognoose järgneva aastaks, on OÜ Aleana Kinnisvara põhieesmärkideks turuosa säilitamine, positsiooni tugevdamine ning teenindustaseme jätkuv parandamine.

Juhatuse liige	Peeter Metsar	25.06.2009
Juhatuse liige	Ovakim Azarumjan	25.06.2009

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Aleana Kinnisvara tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Aleana Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ OÜ Aleana Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuses liige	Peeter Metsar	25.06.2009
-----------------	---------------	------------

Juhatuses liige	Ovakim Azarumjan	25.06.2009
-----------------	------------------	------------

Bilanss**Varad**

(kroonides)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha ja pangakontod		2 925	6 386
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	110 300	61 976
Ettemaksed teenuste eest		0	16 000
Kokku		113 225	84 362
Käibevara kokku		113 225	84 362

Põhivara

Materiaalne põhivara

Maa ja ehitused 3 1 623 400 1 298 681

Põhivara kokku 1 623 400 1 298 681**VARAD KOKKU 1 736 625 1 383 043****Kohustused ja omakapital****Kohustused**

Võlad ja ettemaksed

Võlad tarnijatele 61 800 11 800

Muud võlad 310 310

Kokku 62 110 12 110**Pikaajalised kohustused**

Pikaajalised laenukohustused 4 1 594 767 1 168 348

Kohustused kokku 1 656 877 1 192 568**Omakapital**

Osakapital nimiväärtuses 40 000 40 000

Kohustulik reservkapital 4 000 4 000

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum) 158 585 216 591

Aruandeaasta kasum (-kahjum) -122 837 -58 006

Omakapital kokku 79 748 202 585**Kohustused ja omakapital 1 736 625 1 395 153**

Kasumiaruanne
(skeem 1)

(kroonides)		Lisa nr.	31.12.2008	31.12.2007
Muud äritulud			0	0
Kokku			0	0
Muud tegevuskulud			-80 365	-24 685
Muud ärikulud			0	0
Ärikasum (-kahjum)			-80 365	-24 685
Finantstulud ja -kulud				
intressikulud	4		-42 472	-33 321
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist			-42 472	-33 321
Aruandeaasta kasum (-kahjum)			-122 837	-58 006

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa nr.	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		-80 365	-24 685
Korrigeerimised			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2	-32 324	-42 161
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		50 000	12 110
Saadud intressid		12	27
Kokku rahavood äritegevusest		-62 677	-54 709
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	3	-324 719	-225 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-324 719	-225 000
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4	401 935	285 000
Laenude tagasimaksed	4	-18 000	-50 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		383 935	235 000
Rahavood kokku		-3 461	-44 709
 Raha ja raha ekvivalent perioodi algul		 6 386	 51 095
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 461	-44 709
Raha ja raha ekvivalent perioodi lõpul		2 925	6 386

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40 000	0	220 591	260 591
Reservkapitali suurendamine	0	4 000	-4 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-58 006	-58 006
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	158 585	202 585
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-122 837	-122 837
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	35 748	79 748

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Aleana Kinnisvara 2008. aasta 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 Aleana Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

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.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud 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.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Seadmed	4 - 6 $\frac{2}{3}$ aastat
Sõidukid	3 - 4 aastat
Muu inventar	2 - 3 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkude eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumise.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

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.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2008 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Majanduskeskkonna ebakindlus

2008. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Kohustus	Ettemaks	Kohustus
Maamaks	0	0	1	0
Käibemaks	110 300	0	61 975	0
Kokku	110 300	0	61 976	0

Lisa 3. Materiaalne põhivara

	Maa	Kokku
Saldo 31.12.2006	1073681	1073681
Jääkmaksumus 31.12.2006	1073681	1073681
2007.a. muutused		
Ostud ja parendused	225000	225000
Saldo 31.12.2007	1298681	1298681
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	1298681	1298681
2008.a. muutused		
Ostud ja parendused	324719	324719
Saldo 31.12.2008	1623400	1623400
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	1623400	1623400

Lisa 4. Muud lühiajalised ja pikaajalised kohustused

Kohustused	OÜ Naltu	AS Araxes	OÜ FOX J.	Eraisik	Aura Viis	Kokku
Võlgnevuse jääk 31.12.2006	191344	33656	450000	225000	0	900000
Kohustuste suurenemine	0	190000	95000	0	0	285000
Kohustuste tasumine						
Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed	0	0	0	50000	0	50000
Aruandeperioodil arvestatud intressid	6800	5468	21080	0	0	33348
Võlgnevuse jääk 31.12.2007	198144	229124	566080	175000	0	1168348
Kohustuste suurenemine	0	167000	50000	0	166935	383935
Kohustuste ümberjagamine		-75688	-88688	164376		0
Aruandeperioodil arvestatud intressid	6800	11732	23200	0	752	42484
Võlgnevuse jääk 31.12.2008	204944	332168	550592	339376	167687	1594767
Tagasimakse tähtaeg 2009.a.	204944	332168	550592	175000	167687	1594767
Intressimäärad	4%	4%	4%	0	4%	

Juhatuse allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Aleana Kinnisvara on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatuse

Peeter Metsar	juhatuse liige	_____	25.06.2009
Ovakim Azarumjan	juhatuse liige	_____	25.06.2009

Tegevusalade loetelu

Aruandeperioodi 1.1. – 31.12.2008 tegevusalad	Summad
68329 Kinnisvaratehingud,kinnisvaraarendus,kinnisvara haldamine	0
Kokku	0

Kavandatavad tegevusalad aruandeperioodiks 1.1. – 31.12.2009
68329 Kinnisvaratehingud,kinnisvaraarendus,kinnisvara haldamine

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	158 585
2008. aasta puhaskasum (-kahjum)	-122 837
Kokku jaotuskõlbulik kasum (-kahjum) seisuga 31.12.2008:	35 748
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Jätta kasum jaotamata	
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	35 748

OÜ Aleana Kinnisvara

Osanike nimekiri OÜ Aleana Kinnisvara

seisuga 25.06.2009

Nimi ja perekonnamini/ Nimetus	Isikukood/ Registrikood	Aadress	Osalus kapitalis
AS Araxes	10056065	Tallinn	13300 EEK
OÜ FOX J.	11109548	Tallinn	13400 EEK
OÜ Aura Viis	11212484	Tallinn	13300 EEK

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11049375	Osaühing Aleana Kinnisvara	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	info@instruments.ee

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Aktiaselts Araxes	10056065	Kopli 16, Tallinn	13300
Osaühing Fox J.	11109548	Rävala pst 4, Tallinn, 10143	13400
Aura Viis OÜ	11212484	Maakri 36-101, Tallinn, 10145	13300

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Aleana Kinnisvara (registrikood: 11049375) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Ovakim Azarumjan (Juhatuse liige) - kinnitanud 30.06.2009