

Majandusaasta aruanne

Äriniimi	Arendvara OÜ
Äriregistri kood	11059864
Aadress	Türi 10, 11313 Tallinn
Põhitegevusala	Anda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68 201)
Majandusaasta algus	01. Jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Juhatuse esimees	Roland Kiudorv
Lisatud dokumendid	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Osanike nimekiri

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	8
Lisa 2. Maksunõuded ja kohustused	9
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4. Materiaalne põhivara	10
Lisa 5. Pikaajalised kohustused	11
Lisa 6. Ettevõtte tulumaks	11
Lisa 7. Osakapital	11
Lisa 8. Tulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	11
Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega	12
Juhatuse allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele	13
Kasumi jaotamise ettepanek	14
Osanike nimekiri	15

Tegevusaruanne

OÜ Arendvara jätkas 2008.aastal kinnistu aadressil Pärnu mnt. 91 projekterimis- ja ehitustöid olemasoleva ehitise kaasajastamiseks. Nimetatud kinnistul alustati ka äripindade väljaüürimist.

Personal

Juhatuse liikmele lahkumiskompensatsiooni maksmist ettenähtud ei ole.

2008. aastal juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Roland Kiudorv juhatuse esimees 2010

Juhatuse liige Roland Kiudorv

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

Arendvara OÜ juhatus 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 Arendvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 30.06.2010., on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ Arendvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Roland Kiudorv juhatusesimees 2010

Bilanss**VARAD**

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha ja pangakontod		127 350	2044
Nõuded ja ettemaksud			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>		2 559 636	2 353 536
<i>Muud lühiajalsed nõuded</i>		35 328 182	29 958 333
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>		24 171	112 972
Kokku nõuded ja ettemaksed		37 911 989	32 424 841
Käibevara kokku		38 039 339	32 426 885
Põhivara			
Tütarettevõtte osa		40 878	40 878
Kinnisvarainvesteeringud	3		
Maa ja ehitised		15 346 617	15 372 585
Materiaalne põhivara	4		
Inventar ja tööriistad		29 183	47 627
Lõpetamata ehitus		688 378	11 742
Kokku materiaalne põhivara		717 561	59 369
Põhivara kokku		16 105 056	15 472 832
VARAD KOKKU		54 144 395	47 899 717

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud ja võlakohustused</i>		8 998 127	8 966 127
Võlad ja ettemaksed			
<i>Maksuvõlad</i>	2	38 545	0
<i>Võlad tarnijatele</i>		840 326	293 932
Kokku võlad ja ettemaksed		878 871	293 932
Lühiajalised kohustused kokku		9 876 998	9 260 059
Pikaajalised võlakohustused	5		
Pangalaenud		33 340 160	27 191 564
Kohustused kokku		43 217 158	36 451 623
OMAKAPITAL	7		
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		11 404 094	11 053 369
Aruandeaasta kasum		- 520 857	350 725
Omakapital kokku		10 927 237	11 448 094
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		54 144 395	47 899 717

Kasumiaruanne

	Lisa	2008. aastal	2007. aastal
Äritulud			
Müügitulu		2 816 997	454 714
Muud äritulud	8	271 543	2 583 750
Kokku äritulud		3 088 540	3 038 464
Ärikulud			
Kaubad, materjal ja teenused		- 390 520	- 662 575
Mitmesugused tegevuskulud		- 676 934	- 89 254
Põhivara kulum	4	- 44 412	- 31 428
Muud ärikulud		- 17505	- 38 180
Kokku ärikulud		- 1 129 471	- 821 437
ÄRIKASUM		1 959 169	2 217 027
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		183	73
Intressikulud		- 2 480 209	- 1 866 375
Kokku finantstulud ja - kulud		- 2 480 026	- 1 866 302
Kasum enne tulumaksustamist		- 520 857	350 725
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		- 520 857	350 725

Rahavoogude aruanne

	Lisa	2008. aastal	2007. aastal
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 959 169	2 217 027
Põhivara kulum	4	44 412	31 428
Kasumi teisendamine neto rahavooks äritegevusest:			
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Nõuded ostjate vastu		- 206 100	1 937 663
Lühiajalised ettemaksed hankijatele		0	495 681
Võlad hankijatele		584 939	- 710 617
Maksuvõlad		88 801	- 106 771
Kokku rahavood äritegevusest		2 471 221	3 864 413
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	3	0	- 4 647 512
Kinnisvarainvesteeringute realiseerimine		0	1 825 000
Materiaalse põhivara soetamine		- 676 635	0
Tütarettevõtte soetamisest		0	- 878
Antud laenud		- 9 041 660	- 2 089 600
Antud laenude tagasimaksed		3 671 811	2 898 500
Saadud intressid		183	73
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 6 046 301	- 2 014 417
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5	6 878 991	0
Saadud laenude tagasimaksetest		- 698 396	0
Makstud intressid		- 2 480 209	- 1 866 375
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		3 700 386	- 1 866 375
RAHAVOOD KOKKU		125 306	- 16 379
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 044	18 423
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		127 350	2 044

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	11 053 369	11 097 369
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	350 725	350 725
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	11 404 094	11 448 094
Aruandeaasta puhaskahjum	0	0	- 520 857	- 520 527
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	10 883 237	10 927 237

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Arendvara OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Arendvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi, emiteeritud võlakirju ja negatiivse turuväärtusega tuletisinstrumente.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvarad ja kohustused kajastatakse bilansis hetkel, mil Ettevõttele läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või –kohustuse lepingu tingimustele.

Ostjatelt laekumata arved

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäolisteks, kajastatakse allahindlust bilansireal “Ebatõenäoliselt laekuvad arved” ning vastavalt kulu kasumiaruande real “Mitmesugused tegevuskulud”. Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende 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.

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

Tulude arvestus

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Raha ja rahavood

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad kassa ja pangakontode saldosisid. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansipäeva ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2. Maksunõuded ja kohustused

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	24 171	0	112 972	0
Maamaks	0	38 545	0	0
Kokku	24 171	38 545	112 972	0

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa ja ehitised
Soetusmaksumus	
Saldo seisuga 31.12.2006	11 046 607
Soetamine	4 079 312
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	884 459
Müük	- 624 809
Saldo seisuga 31.12.2007	15 385 569
Saldo seisuga 31.12.2008	15 385 569
Jääkväärtus	
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	11 046 607
Auandeperioodi amortisatsioonikulu	- 12 984
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	15 372 585
Auandeperioodi amortisatsioonikulu	- 25 968
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	15 346 617

Lisa 4. Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitused	Kokku
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	92 200	271 392	363 592
Soetused	0	624 809	624 809
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	0	- 884 459	- 884 459
Soetusmaksumus 31.12.2007	92 200	11 742	103 942
Soetused	0	676 635	676 635
Soetusmaksumus 31.12.2008	92 200	688 378	780 578
Akumuleeritud kulum			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	26 129	0	26 129
Auandeperioodi amortisatsioonikulu	18 444	0	18 444
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	44 573	0	44 573
Auandeperioodi amortisatsioonikulu	18 444	0	18 444
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008	63 017	0	63 017
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	66 071	301 992	368 063
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	47 627	11 742	59 369
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	29 183	688 378	717 561

Lisa 5. Pikaajalised kohustused

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta
31.12.2007				
Investeeringislaen				
Hansapangast	7 200 000	01.05.2009	4 468%	EUR
Investeeringislaen				
Hansapangast	26 140 160	14.03.2009	3,718%	EUR
Pikaajalised pangalaenud				
kokku	27 191 564			
31.12.2008				
Investeeringislaen				
Hansapangast	7 200 000	01.05.2008	7,385%	EUR
Investeeringislaen				
Hansapangast	19 991 564	14.03.2008	3,537%	EUR
Pikaajalised pangalaenud				
kokku	27 191 564			

Laenu tagamiseks on seatud hüpoteegid kinnistule Vabaõhukooli tee 116A summas 10 000 000 krooni ja kinnistule Pärnu mnt. 91 summas 23 000 000 krooni.

Lisa 6. Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 10 883 566 krooni (31.12.2007 11 404 093 krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 2 508 900 krooni, netodividendidena oleks võimalik välja maksta 8 895 193 krooni.

Lisa 7. Osakapital

	Osade arv	Osakapital
Saldo 31.12.2007	1	40 000
Saldo 31.12.2008	1	40 000

Põhikirja kohaselt on Arendvara OÜ miinimumkapital 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni.

Lisa 8. Tulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tululiik	2008 aastal	2007. aastal
Müügitulu		
Tulud ostetud kauba ja teenuste müügist	2 816 997	454 714
Muud äritulud		
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	2 051 750
Tulud leppetrahvidest	0	532 000
Muud tulud	271 543	0
Tulud kokku	3 088 540	3 038 464

Arendvara OÜ tegevus on toimunud Eesti Vabariigis.

Juhatuse liige Roland Kiudorv

Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapoolte vahel leotakse tehinguid ema- ja tütaretevõtjatega, juhatuse liikmetega, nende lähisugulastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Tehingud seotud osapooltega		2008. aastal		2007. aastal	
Antud laenud	Emaettevõtja	2 933 705		1 949 800	
Nõuete ja kohustuste saldod		31.12.2008		31.12.2007	
		Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Emaettevõte	28 153 761	0	28 891 867	0	0
Tütarettevõte	1 913 660	0	1 750 800	0	0
Emaettevõtte tütarfirmad	5 941 095	0	51 000	0	0

Juhatuse allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

Arendvara OÜ 2008. majandusaasta aruanne kinnitati ainuosaniku poolt 30. juunil 2010.a. ja allkirjastati juhatuse liikme poolt 30. juunil 2010.

Roland Kiudorv juhatuse liige

Kasumi jaotamise ettepanek

<i>Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2007:</i>	11 404 094
Aruandeaasta puhaskahjum	- 520 857
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Eelnevate perioodide jaotamata kasumi kontole	- 520 857
Eelnevate perioodide jaotamata kasumi jääk	10 883 237

Roland Kiudorv

Juhatuse liige

Osanike nimekiri

Osanike nimekiri aastaaruande kinnitamise seisuga on alljärgnev:

Osaniku nimi:	aadress:	isiku- või registrikood:	osa nimiväärtus:
Ambit Arendus OÜ	Türi 10, Tallinn 11313	11041396	40 000

Aruande digitaalallkirjad

ARENDVARA OÜ (registrikood: 11059864) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KIUDORV	Juhatuse liige	14.12.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2816997	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ambit Arendus OÜ	11041396	Türi 10, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6217430
Faks	+372 6217435
E-posti aadress	info@lynn.ee