

344262

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

26 -06- 2009

Mirjam Annovitsch

Lääne Kinnisvara OÜ
2008. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

ÄRINIMI	Lääne Kinnisvara OÜ
ÄRIREGISTRI KOOD	11091193
AADRESS	Kesk-Ameerika 8 - 6, Tallinn
TELEFON	3725 144 092
MAJANDUSAASTA ALGUS	01. jaanuar 2008
MAJANDUSAASTA LÕPP	31. detsember 2008
Lisatud dokumendid	Kasumi jaotamise ettepanek Müügitulu Osanike nimekiri

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
LISA 1. Raha	13
LISA 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud	13
LISA 3. Nõuded ostjate vastu	13
LISA 4. Kinnisvarainvesteeringud	13
LISA 5. Materiaalne põhivara	14
LISA 6. Lühiajalised kohustused	14
LISA 7. Maksuvõlad	14
LISA 8. Muud võlad	15
LISA 9. Omakapital	15
LISA 10. Müügitulu	15
LISA 11. Kasumiaruande muude oluliste kirjete selgitus	16
LISA 12. Tingimuslikud kohustused	16
Juhatuse allkirjad 2008. a. majandusaasta aruandele	17
Kasumi jaotamise ettepanek	18
Müügitulu	19
Osanike nimekiri	20



Tegevusaruanne

Lääne Kinnisvara OÜ alustas tegevust detsembrist 2004. Põhitegevusala on kinnisvarateenused.

2007.a. on toimunud Lääne Kinnisvara OÜ äritegevuse mahtude vähenemine. 2007. a. moodustas Lääne Kinnisvara OÜ müügitulu 389475 krooni, 2007. a. 642049 krooni, kahanedes 39,3 %. Lääne Kinnisvara OÜ müügitulu saadi tegevusest Eestis.

Lääne Kinnisvara OÜ majandustegevuse resultaati 2008. aastal oli positiivne, majanduskasum oli 203198 krooni, 2007. a. 444206 krooni, kahanedes 54,3 %.

Lääne Kinnisvara OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on säilitada turupositsiooni.

Lääne Kinnisvara OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid:

	31.12.2008	31.12.2007
Käibe kasv/(-) kahanemine	-39,3	-19,6
Kasumi kasv/(-) kahanemine	-54,3	-34,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,5	0,8
Puhasrentaablus (%)	52,2	69,2
ROA (%)	10,2	31,3
ROE (%)	25,9	76,3

Majandusaasta jooksul oli ettevõtte palgal üks töötaja ja töötaja töötasu üldsumma oli 1800 krooni, sotsiaalmaksud 600 krooni. Ettevõtte juhatuse liikmele väljamakseid ei sooritatud.

400 osa osakapitali nimiväärtusega 40000 krooni kuulub Vambola Vardjale.



RAAMATUPIDAMISE AASTARUANNE

Juhatuse deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitab, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Lääne Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 2) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 3) Lääne Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Vambola Vardja

juhatuse liige



Bilanss (kroonides)

AKTIVA (varad)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	539701	608504
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	481	3784
Nõuded ja ettemaksed Nõuded ostjate vastu	3	38489	17744
Kokku		38489	17744
KÄIBEVARA KOKKU		578671	630032
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	1418852	783852
Materiaalne põhivara Muu materiaalne põhivara	5	0	6306
Kokku		0	6306
PÕHIVARA KOKKU		1418852	790158
VARAD KOKKU		1997523	1420190



	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	6	1115229	735229
Kokku		1115229	735229
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		14113	9298
Saadud ettemaksed		400	400
Võlad töövõtjatele		0	300
Maksuvõlad	7	4196	3915
Muud võlad	8	78105	88766
Kokku		96814	102679
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		1212043	837908
KOHUSTUSED KOKKU		1212043	837908
Omakapital			
Osakapital	9	40000	40000
Reservid		4000	4000
Eelmiste aastate kasum		538282	94076
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10, 11	203198	444206
OMAKAPITAL KOKKU		785480	582282
PASSIVA (kohustused ja omakapital) kokku		1997523	1420190



KASUMIARUANNE (kroonides)

I skeem	Lisa	2008.a.	2007.a.
Müügitulud	10	389475	642049
ÄRITULUD KOKKU		389475	642049
Kaubad, toore, materjal ja teenused	11	-129453	-114116
Mitmesugused tegevuskulud	11	-47496	-70119
Tööjõukulud			
a) palgakulu		-1800	-3600
b) sotsiaalmaksud		-600	-1200
Tööjõukulud kokku		-2400	-4800
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-6306	-15636
Muud ärikulud		-105	0
ÄRIKULUD KOKKU		-185760	-204671
ÄRIKASUM(+)/KAHJUM(-)		203715	437378
FINANTSTULUD JA -KULUD			
Finantstulud muudelt finantsinvesteeringutelt		-3303	2442
Kahjum valuutakursi muutustest		0	-694
Muud finantstulud ja -kulud		2786	5080
KOKKU FINANTSTULUD JA -KULUD		-517	6828
KASUM (KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		203198	444206
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (- KAHJUM)		203198	444206



Rahavoogude aruanne (kroonides)

	Lisa	2008.a.	2007.a.
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		203715	436684
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	6306	15636
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-20745	51637
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-5865	-144197
Kokku rahavood äritegevusest		183411	359760
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	4	-635000	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	2	0	-3784
Muude finantsinvesteeringute müük		0	31235
Saadud intressid		2786	5080
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-632214	32531
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6	380000	185000
Makstud dividendid		0	-520000
Rahavood finantseerimistegevusest		380000	-335000
Rahavood kokku		-68803	57291
Raha ja pangakontod perioodi alguses		608504	551213
Raha ja pangakontod perioodi lõpus		539701	608504
Rahajäägi muutus		-68803	57291



Omakapitali muutuste aruanne (kroonides)

	Osakapital	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40000	4000	760755	804755
Dividendide tasumine	0	0	-520000	-520000
Dividendide tulumaks	0	0	-146679	-146679
Aruandeaasta puhaskasum		0	444206	444206
Saldo 31.12.2007	40000	4000	538282	582282
Aruandeaasta puhaskasum		0	203198	203198
Saldo 31.12.2008	40000	4000	741480	785480



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Lääne Kinnisvara OÜ 2008.a. raamatupidamise aastaaruande on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetatismaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiused pankades ja lühiajalisi pangadeposiite.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastamistähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.



Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvaratehing võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abil.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe õiglase väärtuse ja bilansi jääkväärtuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varaobjekte, mille soetusmaksumus on alates 4000 kroonist ja mille kasutusiga on üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja järgmisi amortisatsiooninorme: Muu põhivara 20 – 40%.

Vara amortisatsiooni alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja võimalik väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Finantskohustused

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.



Ettevõtte tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas 15.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on üle läinud ostjatele, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks ning tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast, väljaarvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Bilansivälised sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohutuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande kinnitamise päeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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



Lisa 1. Raha
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Pangakontod	539701	608504
Raha kokku	539701	608504

Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2008
Aktsiad	481	3784
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	481	3784

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	38489	17744
Nõuded ostjate vastu kokku	38489	17744

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud
(kroonides)

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud tulu	389475	274795
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-129453	-114116
Netotulu kinnisvara-investeeringutelt	260022	160679
Saldo 31.12.2006	783852	
Ostud 2007	0	
Saldo 31.12.2007	783852	
Ostud 2008	635000	
Saldo 31.12.2008	1418852	



Lisa 5. Materiaalne põhivara
(kroonides)

	Muu põhivara	Kokku
Saldo 31.12.2007		
Soetusmaksumus	39100	39100
Akumuleeritud kulum	-32794	-32794
Jääkmaksumus	6306	6306
2008. a. muudatused		
Amortisatsioonikulu	-6306	-6306
Saldo 31.12.2008		
Soetusmaksumus	39100	39100
Akumuleeritud kulum	-39100	-39100
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 6. Lühiajalised kohustused
(kroonides)

	Saldo 31.12.07	Võetud laenud	Tagasi- maksed	Saldo 31.12.08
Vambola Vardja	735229	380000	0	115229
KOKKU	735229	380000	0	115229

Lisa 7. Maksuvõlad
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Maksuliigid		
Sotsiaalmaks	0	198
Käibemaks	4196	3717
Kokku	4196	3915



Lisa 8. Muud võlad
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad aruandvatele isikutele	78105	88766
Muud võlad kokku	78105	88766

Lisa 9. Omakapital
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2008
Osakapital (kroonides)	40000	40000
Osade arv	400	400
Osade nimiväärtus	100	100

Põhikirjajärgselt on Lääne Kinnisvara OÜ minimaalne osade arv 400 tk ja maksimaalne 1600 tk.

Lisa 10. Müügitulu
(kroonides)

Müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Eesti	389475	642049
Kokku	389475	642049

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes EMTAK-i järgi järgnevalt:

	2008	2007
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus		
EMTAK 68201	389475	274795
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused		
EMTAK 68329	0	367254
Kokku	389475	642049



Lisa 11. Kasumiaruande muude oluliste kirjete selgitus
(kroonides)

	2008	2007
Kaubad, toore, materjal ja teenused		
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	129453	114116
Kokku	129453	114116
Mitmesugused tegevuskulud		
Elekter	84	0
Töövahendid, hooldus ja rent	11323	0
Remondimaterjalid	11134	0
Reklaamiteenused	127	0
Lootusetud debitoorsed võlad	0	53640
Muud teenused	24828	16479
Kokku	47496	70119
Muud ärikulud		
Makstud trahvid ja viivised	105	0
Kokku	105	0

Lisa 12. Tingimuslikud kohustused
(kroonides)**Tulumaks**

Ehituskapital OÜ vaba omakapital seisuga 741480 krooni (31.12.2007 : 538282 krooni).

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 585769 krooni (31.12.2007 : 425243 krooni).

Dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 155711 krooni (31.12.2007 : 113039 krooni).



**Juhatuse allkirjad
2008. a. majandusaasta aruandele**

Lääne Kinnisvara OÜ 2008. a. majandusaasta aruande allkirjastamine:

17.06.09



Juhatuse liige
Vambola Vardja
(kuupäev)

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Aruandeaasta lõpus 31.12.2008 on Lääne Kinnisvara OÜ:

Eelmiste aastate jaotamata kasum	538282 krooni
Aruandeperioodi kahjum	203198 krooni
Jaotamisele kuuluv kasum kokku	741480 krooni

Juhatuse ettepanek on jätta jaotamata kasum summas 741480 krooni osaühingu vaba omakapitali koosseisu.

Juhatuse liige

Vambola Vardja (kuupäev)

17.06.2009 

MÜÜGITULU

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes EMTAK-i järgi järgnevalt:

	2008	2007
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus		
EMTAK 68201	389475	274795
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused		
EMTAK 68329	0	367254
Kokku	389475	642049

17.06.2009

Juhatuse liige
Vambola Vardja
(kuupäev)



OSANIKE NIMEKIRI

Vambola Vardja 37606210323 Tallinn 40000 EEK

17.06.2009

Juhatuse liige
Vambola Vardja
(kuupäev)

