

Pärnu Elumaja OÜ

368290
2008. a. majandusaasta aruanne

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

14 -07- 2009

 Liina Kaar

PÄRNU ELUMAJA OÜ

2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:

Tartu mnt 14
Tallinn 10117
Eesti Vabariik

Äriregistri nr:

11151400

Telefon:

372 610 8777

Faks:

372 610 9777

Põhitegevusala:

kinnisvaraarendus (6810)

Aruandeaasta algus ja lõpp:

01.01.2008-31.12.2008

SISUKORD

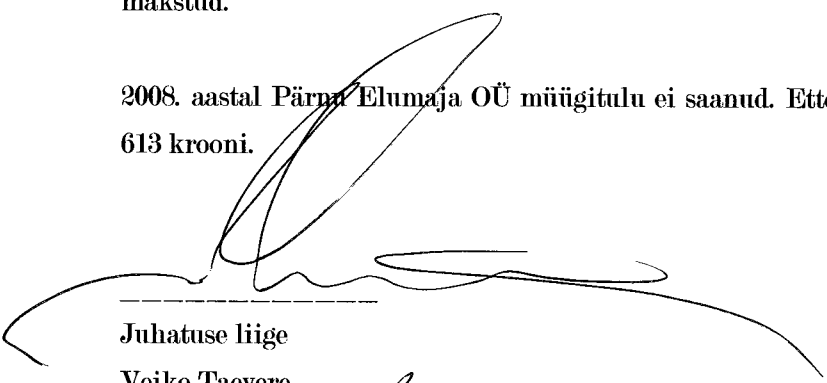
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	8
<i>Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....</i>	<i>8</i>
<i>Lisa 2 Laenud.....</i>	<i>9</i>
<i>Lisa 3 Maksud.....</i>	<i>9</i>
<i>Lisa 4 Varud.....</i>	<i>10</i>
<i>Lisa 5 Materiaalne põhivara.....</i>	<i>10</i>
<i>Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.....</i>	<i>10</i>
<i>Lisa 7 Osakapital.....</i>	<i>10</i>
<i>Lisa 8 Müügitulu.....</i>	<i>11</i>
<i>Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega.....</i>	<i>11</i>
<i>Lisa 10 Ettevõtte tulumaks</i>	<i>11</i>
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	13
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	14
OSANIKE NIMEKIRI.....	15
PÄRNU ELUMAJA OÜ MÜÜGITULU 2008. AASTAL VASTAVALT EMTAK 2008-LE	16



TEGEVUSARUANNE

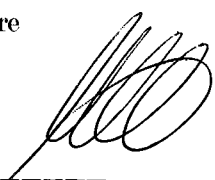
Pärnu Elumaja OÜ asutati 2005. aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus. 2008. aastal ei olnud ettevõttel töötajaid ning juhatuse liikmetele nende töö eest juhatuses tasu ei makstud.

2008. aastal Pärnu Elumaja OÜ müügitulu ei saanud. Ettevõtte 2008. aasta puhaskahjum oli 12 613 krooni.



Juhatuse liige

Veiko Taevere



Juhatuse liige

Aivar Aru

20. veebruar 2009. a.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatusse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 12 toodud Pärnu Elumaja OÜ 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

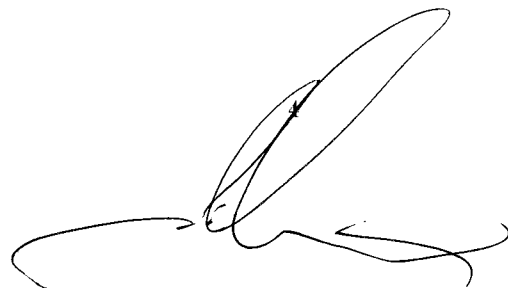
Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (20.02.2009), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. Pärnu Elumaja OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatusse liige
Veiko Taevere

Juhatusse liige
Aivar Aru

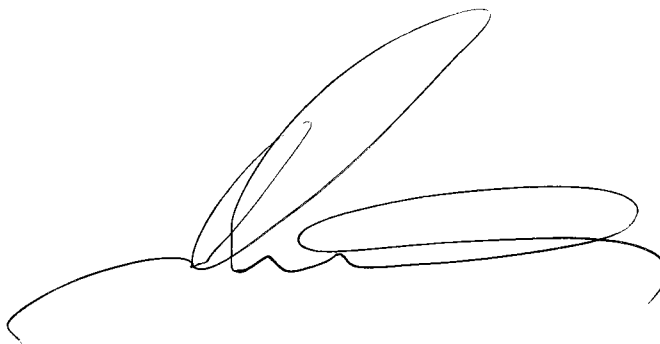
20. veebruar 2009. a.



Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha		299 440	2 965 783
Nõuded ja ettemaksed			
Laenud	2	2 600 000	0
Intressid		13 840	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	30 833	23 402
Nõuded ja ettemaksed kokku		2 644 673	23 402
Varud			
Kinnistud	4	1 089 995	1 028 495
Käibevara kokku		4 034 108	4 017 680
VARAD KOKKU		4 034 108	4 017 680
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		31 093	1 770
Muud võlad		110	110
Maksuvõlad	3	0	282
Võlad ja ettemaksed kokku		31 203	2 162
Lühiajalised kohustused kokku		31 203	2 162
KOHUSTUSED KOKKU		31 203	2 162
Omakapital			
Osakapital	7	40 000	40 000
Ülekurss	7	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 931 518	3 780 412
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-12 613	151 106
OMAKAPITAL KOKKU		4 002 905	4 015 518
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		4 034 108	4 017 680

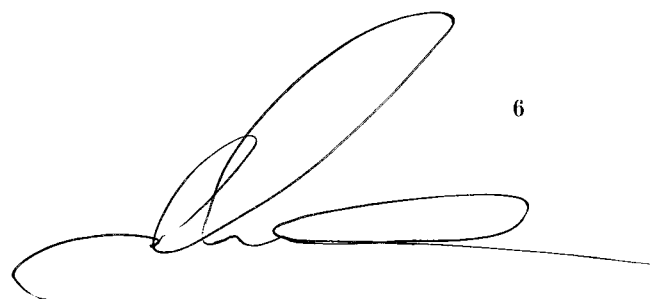


Kasumiaruanne

(kroonides)

Skeem 2

	Lisa nr	2008	2007
Kinnistute müügitulu	8	0	22 610 000
Müüdud kinnistutega seotud kulud		0	-17 092 846
Üldhalduskulud		-14 192	-67 370
Muud ärikskulud		-16 470	-4 721 741
Äriksasum (-kahjum)		-30 662	728 043
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		0	-577 871
Muud finantstulud ja -kulud		18 049	934
Kokku finantstulud ja -kulud		18 049	-576 937
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-12 613	151 106



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

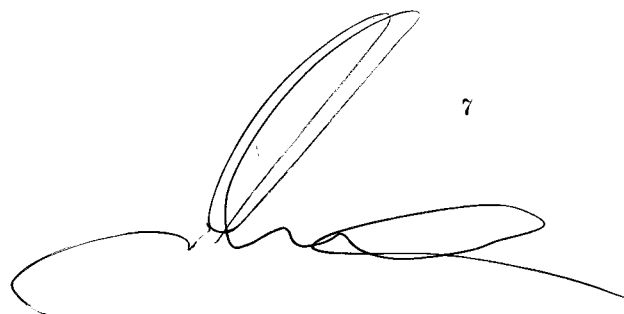
	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-30 662	728 043
Korrigeerimised:		
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist (Lisa 6)	0	4 713 219
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 430	1 282 590
Varude muutus	-61 500	7 600 948
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	29 041	-277 524
Kokku rahavood äritegevusest	-70 551	14 047 276
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	0	-9 641 463
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük (Lisa 5)	0	15 677 878
Kinnisvarainvesteeringute müük (Lisa 6)	0	8 322 122
Antud laenud	-2 600 000	0
Saadud intressid	4 208	935
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 595 792	14 359 472
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	1 034 000
Saadud laenude tagasimaksed	0	-26 001 927
Makstud intressid	0	-733 342
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-25 701 269
Rahavood kokku	-2 666 343	2 705 478
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 965 783	260 305
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 666 343	2 705 478
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	299 440	2 965 783

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40 000	40 000	0	3 784 412	3 864 412
Sissemakse kohustuslikku reservkapitali	0	0	4 000	-4 000	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	151 106	151 106
Saldo 31.12.2007	40 000	40 000	4 000	3 931 518	4 015 518
Aruandeperioodi kahjum	0	0	0	-12 613	-12 613
Saldo 31.12.2008	40 000	40 000	4 000	3 918 905	4 002 905

Täpsem informatsioon on ära toodud lisas 7.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Pärnu Elumaja OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Pärnu Elumaja OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi 2 alusel.

Finantsvarad 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.

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 tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

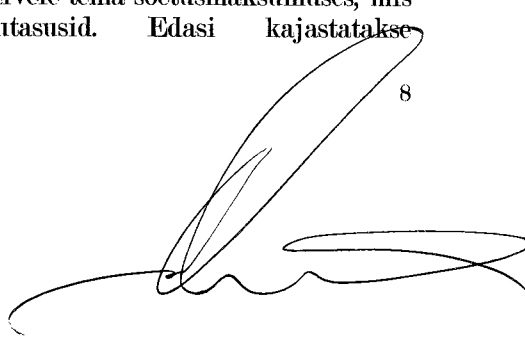
Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

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. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Kinnisvarainvesteeringud.

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Edasi kajastatakse



kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avarud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kahjumid või kasumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara

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

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

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.

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

Lisa 2 Laenud

2008. aastal andis ettevõtte laenu kahele ettevõttele kogusummas 2 600 000 krooni intressiga 10% aastas. Laenude tagasimaksetähtaeg on 31.12.2009 ja laenud on antud Eesti kroonides. 2008. aastal arvestati laenudelt intressi 6 989 krooni, mis bilansipäeva seisuga on laekumata.

Lisa 3 Maksud

	<u>31.12.2008</u>		<u>31.12.2007</u>	
	<u>Ettemaks</u>	<u>Maksuvõlg</u>	<u>Ettemaks</u>	<u>Maksuvõlg</u>
Käibemaks	30 833	0	23 402	0
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	282
Kokku	30 833	0	23 402	282

Lisa 4 Varud

Varudena on Pärnu Elumaja OÜ kajastanud kinnistu aadressil Tehnika 53 Tallinn, kuhu ettevõtte plaanib ehitada elumaja.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	<u>Lõpetamata ehitised</u>	<u>Kokku</u>
Soetusmaksumus		
Seisuga 31.12.2006	6 189 476	6 189 476
Kapitaliseeritud laenukulutused		
Soetused	71 902	71 902
Müük	9 416 500	9 416 500
Seisuga 31.12.2007	-15 677 878	-15 677 878
Jääkväärtus	0	0
Seisuga 31.12.2006	6 189 476	6 189 476
Seisuga 31.12.2007	0	0

Lõpetamata ehitisena kajastati ärihoone ehitust Pärnus aadressil Aida tänav 8, mis 2007. aastal müüdi.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

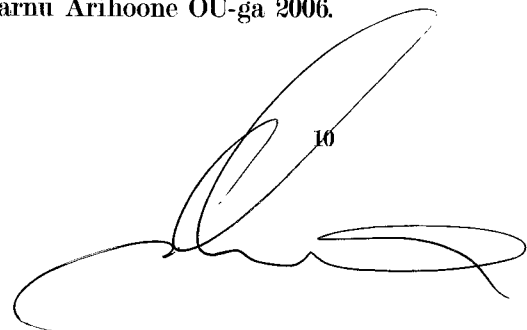
Algsaldo 31.12.2006	13 035 341
Kinnisvarainvesteeringute müük	-13 035 341
Lõppsaldo 31.12.2007	0

Kinnisvarainvesteeringud müüdi 2007. aastal 8 322 122 krooni eest, müügist saadi kahjumit 4 713 219 krooni.

Lisa 7 Osakapital

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv	2	2
Osa nimiväärtus	20 000	20 000

Põhikirja järgi on Pärnu Elumaja OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 40 000 krooni ja maksimumsuuruseks 160 000 krooni. Pärnu Elumaja OÜ ühines Pärnu Ärihoone OÜ-ga 2006. aastal ja sellega tekkis ülekurss summas 40 000 krooni.



10

Lisa 8 Müügitulu

Aruandeperioodil ettevõtte müügitulu puudus. 2007. majandusaastal sai ettevõtte müügitulu summas 22 610 000 krooni, mis koosnes kinnistute müügist (emtak 6810).

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

Pärnu Elumaja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtjad ning emaettevõtjaid kontrollivad või nende üle olulist mõju omavad isikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Pärnu Elumaja OÜ emaettevõtjad on Osäühing Saarte Investeering ja Arco Investeeringute Aktsiaselts.

Pärnu Elumaja OÜ tehingud seotud osapooltega:

	<u>Ostud/laenud 2008</u>	<u>Ostud/laenud 2007</u>
Emaettevõtjad	ostud 2 450	ostud 14 600 000
Emaettevõtjad		saadud laenud 18 880 000
		(arvestatud intress 577 871)
Emaettevõtjad		tagastatud laenud 19 230 000
Emaettevõtjad		makstud intressid 589 538
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted		ostud 3 000 000
Omanike poolt kontrollitavad ettevõtted	antud laenud 2 600 000	
Omanike poolt kontrollitavad ettevõtted	arvestatud intressid 6 898	

Kohustuste saldod seotud osapooltega:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Emaettevõtjad	0	0
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted	0	0
Omanike poolt kontrollitavad ettevõtted	2 606 989	

Lisa 10 Ettevõtte tulumaks

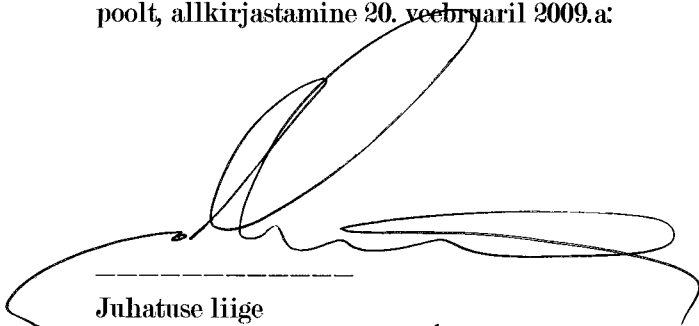
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 3 918 905 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel

dividendidena, on 822 970 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 3 095 935 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 3 931 518 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võis kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 825 619 krooni, seega netodividendidena oleks olnud võimalik välja maksta 3 105 899 krooni.

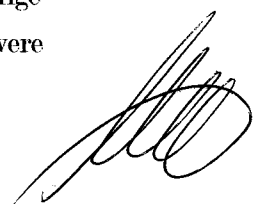
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Pärnu Elumaja OÜ 2008.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt, allkirjastamine 20. veebruaril 2009.a:



Juhatuse liige

Veiko Taevere



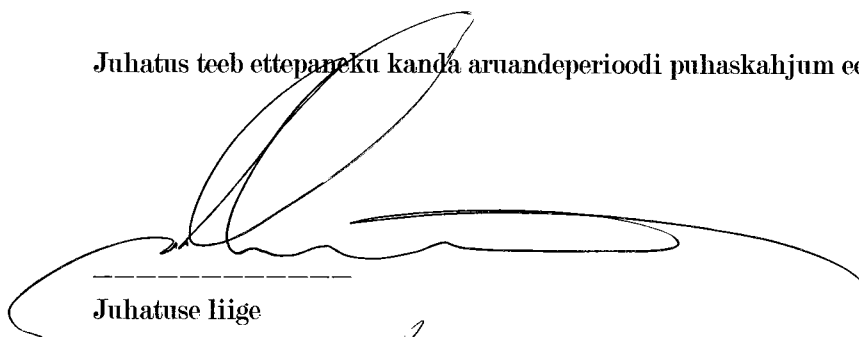
Juhatuse liige

Aivar Aru

20. veebruar 2009. a.

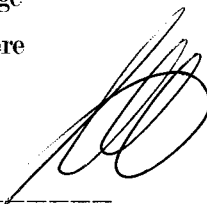
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb ettepaneku kanda aruandeperioodi puhaskahjum eelmiste perioodide kasumisse.



Juhatus liige

Veiko Taevere



Juhatus liige

Aivar Aru

20. veebruar 2009. a.

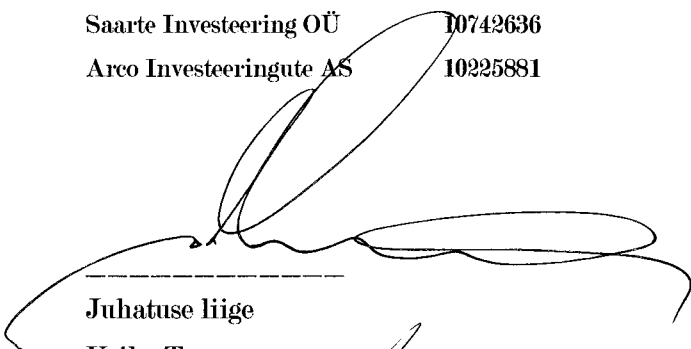
Pärnu Elumaja OÜ

2008. a. majandusaasta aruanne

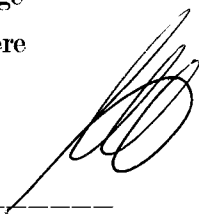
OSANIKE NIMEKIRI

Pärnu Elumaja OÜ osanike nimekiri 2008. aasta majandusaasta aruande kinnitamise seisuga
(20. veebruar 2009.a.).

Nimi	Registrinumber	Aadress	Osa nimiväärtus
Saarte Investeering OÜ	10742636	Tallinna 16 Kuressaare	20 000 krooni
Arco Investeeringute AS	10225881	Jõe 2b Tallinn	20 000 krooni



Juhatus liige
Veiko Taevere

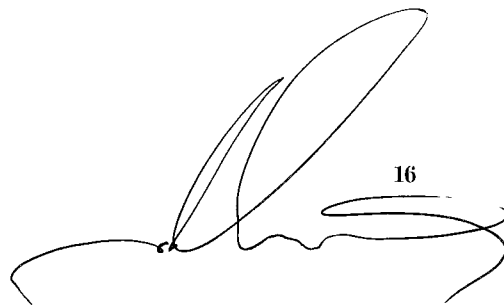


Juhatus liige
Aivar Aru

20. veebruar 2009. a.

**PÄRNU ELUMAJA OÜ MÜÜGITULU 2008. AASTAL VASTAVALT EMTAK
2008-LE**

EMTAK	Tegevusala	Käive
6810	Enda kinnisvara ost ja müük	0 krooni
	Müügikäive kokku	0 krooni



16