

304845

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUT

30-06-2008

.....

Üürimaja OÜ

2007. a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress: Jaagu 6, Tallinn, 13516
Äriregistri kood: 11221282
Telefon: +372 50 19 890
E-post: aarne.raudsik@ar-carton.com

Aruandeaasta algus ja lõpp: 01.01.2007-31.12.2007

Majandusaasta aruandele lisatud
dokumendid:

- osanike nimekiri.

SISUKORD

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	5
BILANSS.....	6
KASUMIARUANNE (skeem 1).....	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	10
LISA 2 RAHA.....	12
LISA 3 NÕUDED JA ETTEMAKSED	12
LISA 4 VARUD	12
LISA 5 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	12
LISA 6 VÕLAD JA ETTEMAKSED	13
LISA 7 OMAKAPITAL.....	13
LISA 8 MÜÜGITULU.....	13
LISA 9 KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED.....	14
LISA 10 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	15
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	16

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Üürimaja OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvarahalduse ja üüriteenuste osutamine

Juriidiline aadress:	Jaagu 6 Tallinn, 13516 Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	11221282
Telefon:	+372 50 19 890
E-mail:	aarne.raudsik@ar-carton.com
Tegevusala ja kood:	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused EMTAK 68329 Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine EMTAK 70221 Kirjalik ja suuline tõlge EMTAK 74301



Juhatusel liige
Arne-Viktor Raudsik

TEGEVUSARUANNE

OÜ Üürimaja on 2006 aastal asutatud ettevõtte mille tegevusalaks on kinnisvarahalduse ja üüriteenuste osutamine. Teisel tegevusaastal 2007 pakuti kinnisvara haldusteenust ja tehti ettevalmistusi oma kinnisvara soetamiseks .

Tulud, kulud ja kasum

2007 aastal moodustus OÜ Üürimaja müügituluks 66060.- kr ja puhaskasumiks (kahjumiks) kujunes -9005,- kr. Suuremad kulud olid seotud varude hankimisega ehitusmaterjali ja ühe korteri näol.

Investeeringud

2007 aastal suuremaks investeeringuks oligi ühe kööktoa ostmise ja remondimaterjalide varumine. 2008 aastal on plaanis aktiivsemalt jätkata korterite soetamist eluasemetena üürimiseks ning 2007a. ehitusturul valitsenud olukorra tõttu edasilükatud remonditööde tegemist.

Personal

OÜ Üürimajal ei ole palgalist tööjõudu ja 2008. aastal ei ole plaanis ka kedagi palgata. Juhatuse liikmetele tasu ei maksta.

Tallinnas, "25". juuni 2008

Aarne
Juhatuse liige
Aarne-Viktor Raudsik

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 14 toodud Üürimaja OÜ 2007. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

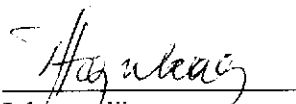
Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Üürimaja OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

“26.” juuni 2008



Juhatuses liige
Arne-Viktor Raudsik

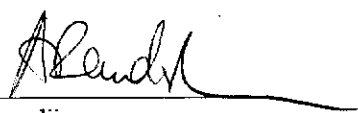


Juhatuses liige
Tiina Agukas

BILANSS

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	11 704	25 900
Nõuded ja ettemaksed	3	0	100
Varud	4	216 357	0
Käibevara kokku		228 061	26 000
Põhivara			
Materiaalne põhivara	5	16 425	29 585
Põhivara kokku		16 425	29 585
VARAD KOKKU		244 486	55 585
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	6	203 702	5 796
Lühiajalised kohustused kokku		203 702	5 796
KOHUSTUSED KOKKU			
OMAKAPITAL			
Osakapital	7	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		490	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		9 299	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-9 005	9 789
OMAKAPITAL KOKKU		40 784	49 789
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		244 486	55 585


 Juhatusel liige
 Aarne-Viktor Raudsik

KASUMIARUANNE (skeem 1)

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	8	66 060	56 350
Muud äritulud		310	3 399
Kaubad, toore, materjal ja teenused	9	-16 326	-24 942
Mitmesugused tegevuskulud		-45 882	-17 503
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	-13 160	-7 555
Ärikasum(-kahjum)		-8 998	9 749
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud ja -kulud		-7	40
Finantstulud ja -kulud kokku		-7	40
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-9 005	9 789
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)		-9 005	9 789

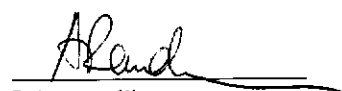


Juhatuses liige
Aarne-Viktor Raudsik

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-8 998	9 749
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	13 160	7 555
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		100	-100
Varude muutus	4	-216 357	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		197 906	5 796
Kokku rahavood äritegevusest		-14 189	23 000
 Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	5	0	-21 640
Saadud intressid		-7	40
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-7	-21 600
 Rahavood kokku		-14 196	1 400
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		25 900	24 500
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-14 196	1 400
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		11 704	25 900



Juhatuses liige
Aarne-Viktor Raudsik

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.01.2006	40 000	0	0	40 000
2006.a puhaskasum	0	0	9 789	9 789
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	0	9 789	49 789
 Kohustuslik reservkapitali moodustamine	0	490	-490	0
Aruandeperioodi puhaskasum (kahjum)	0	0	-9 005	-9 005
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	490	294	40 784



Juhatusel liige

Aarne-Viktor Raudsik

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

Üürimaja OÜ 2007. 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, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ Üürimaja ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema aktsiatest/osadest kuuluvad Euroopa Liidus registreeritud ematettevõttele, mis koostab ja avalikustab oma asukohamaa seaduste kohaselt konsolideeritud auditeeritud aastaaruande.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

B. Nõuded ostjate vastu

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

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

C. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10000 krooni. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub samaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Muu inventar ja IT seadmed 25-50%


Juhatuse liige
Arne-Viktor Raudsik

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiotel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

D. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

E. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

F. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

G. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



Juhatuses liige
Arne-Viktor Raudsik

LISA 2 RAHA

	31.12.2007	31.12.2006
Pangakontod	11 704	25 900
Raha kokku	11 704	25 900

LISA 3 NÕUDED JA ETTEMAKSED

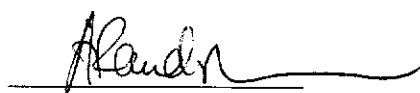
	31.12.2007	31.12.2006
Ettemaksed teenuste eest	0	100
Nõuded ja ettemaksed kokku	0	100

LISA 4 VARUD

	31.12.2007	31.12.2006
Tooraine ja materjal	14 890	0
Müügiks ostetud kaubad	201 467	0
Varud kokku	216 357	0

LISA 5 MATERIAALNE PÕHIVARA

	Muu materiaalne põhivara
Saldo seisuga 31.12.2006	
Soetusmaksumus	37 140
Akumuleeritud kulum	-7 555
Jääkmaksumus	29 585
2007. a toimunud muutused	
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0
Amortisatsioonikulu	-13 160
Saldo seisuga 31.12.2007	
Soetusmaksumus	37 140
Akumuleeritud kulum	-20 715
Jääkmaksumus	16 425



Juhatuse liige
Aarne-Viktor Raudsik

LISA 6 VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	71	414
Muud võlad (võlg aruandvale isikule)	203 631	5 382
Võlad ja ettemaksed kokku	203 702	5 796

LISA 7 OMAKAPITAL

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	20 000	20 000

2006. ja 2007.a. ei ole välja kuulutatud ega välja makstud dividende.

2006.a. puhaskasumist moodustati kohustuslik reservkapital 490 krooni.

LISA 8 MÜÜGITULU

Üürimaja OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2007	2006
Eesti	66 060	59 749
Kokku	66 060	59 749

Üürimaja OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

EMTAK	Tegevusala	2007	2006
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	52 000	51 000
70221	Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	8 800	5799
74301	Kirjalik ja suuline tõlge	5 260	2 950
	Kokku	66 060	59 749


 Juhatuse liige
 Arne-Viktor Raudsik

LISA 9 KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED

	2007	2006
Ostetud kaubad	5190	5 637
Ostetud teenused	11 136	19 305
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	16 326	24 942

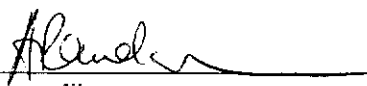
LISA 10 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Üürimaja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Üürimaja OÜ on 2007. a osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2007	2006
	Müügid	Müügid
Juhatuse liikmetega seotud isikud	57 000	51 000
Teenuste ost-müük kokku	57 000	51 000


 Juhatuse liige
 Aarne-Viktor Raudsik

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Üürimaja OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2007. aasta puhaskasum alljärgnevalt:

1. Eelmiste perioodide jaotamata kasum – 9 299 krooni
2. 2007 a kahjum- - 9 005 krooni

Juhatus teeb ettepaneku 2007. majandusaastal saadud kahjum 9005 krooni katta eelmiste perioodide kasumi arvelt.



Juhatuses liige
Arne-Viktor Raudsik

JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud Üürimaja OÜ 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike poolt

“25.” juuni 2008 otsusega.

Aarne-Viktor Raudsik

Juhatuses liige
Aarne-Viktor Raudsik

“25.” juuni 2008

Tiina Agukas

Nõukogu liige
Tiina Agukas

“25.” juuni 2008

Üürimaja OÜ

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga "25. juuni" 2008

Jrk nr	Osaniku nimi, isiku- või registrikood	Aadress	Osa väärtus	Osa omandamise aeg	Osa omandamise alus
1.	Aarne-Viktor Raudsik 37307010297	PÄRNU	20 000,00 krooni	13.02.2006	Asutamine
2.	Tiina Agukas 46710050315	Saue vald, HARJUMAA	20 000,00 krooni	13.02.2006	Asutamine



Juhatuse liige
Aarne-Viktor Raudsik