

08 -05- 2008

.....
Anne MAZURENKO

Majandusaasta aruanne

Haldus Kuubis OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007. a.
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007. a.

Registrikood: 11225280

Aadress: Vanasilla tee 7B-4
Laagri alevik
Saue vald
76401 Harjumaa
Eesti Vabariik

Telefon: +372 5112314

SISUKORD

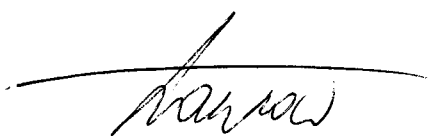
TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE.....	5
BILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Müügitulu	12
Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 4 Finantstulud	12
Lisa 5 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed.....	13
Lisa 7 Võlakohustused.....	13
Lisa 8 Võlad	13
Lisa 9 Omakapital.....	13
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	13
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	14
JUHATUSE LIKME ALLKIRI 2007 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15

TEGEVUSARUANNE

Haldus Kuubis OÜ on kinnisvara haldamisteenust pakkuv ettevõtte. 2007. aastal oli ettevõttel hallata viis erinevat kinnisvaraobjekti, s.h. kaks tootmishoonet, kaks kaubanduskeskust ja üks büroohoone.

2008. aastal plaanib ettevõtte jätkata haldamisteenuse pakkumist.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline ja 2007. aastal maksti juhatusele tasu 24 492 krooni. Haldus Kuubis OÜ 2007. aastal töötajaid ei olnud.



Rain Rannamets
Juhatuse liige

1.veebruar 2008.a.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE***JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE***

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 13 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

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



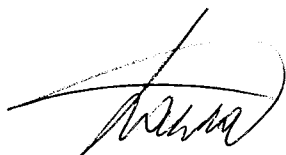
Rain Rannamets
Juhatuse liige

1.veebruar 2008.a.

KASUMIARUANNE*kroonides, aasta kohta*

	2007	2006 ¹	Lisad
Müügitulu	558 397	366 503	2
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-90 000	-60 000	3
Mitmesugused tegevuskulud	-190 272	-128 581	3
Tööjõukulud	-32 648	-16 324	
Ärikasum	245 477	161 598	
Finantstulud	-99 185	63 699	4
Kasum enne maksustamist	146 292	225 297	
Tulumaks	-11 282	0	
Puhaskasum	135 010	225 297	

¹ periood 01. märts 2006 kuni 31. detsember 2006 (siin ja edaspidi "2006").



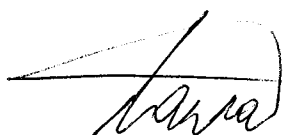
BILANSS*kroonides*

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>Lisad</u>
Raha	95 667	32 293	
Lühiajalised finantsinvesteeringud	373 700	255 521	5
Nõuded ja ettemaksed	85 646	36 599	6
Käibevara kokku	555 013	324 413	
VARAD KOKKU	555 013	324 413	
Laenukohustused	150 972	40 297	7
Võlad ja ettemaksed	43 734	18 819	8
Lühiajalised kohustused kokku	194 706	59 116	
Kohustused kokku	194 706	59 116	
Osakapital	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	0	
Jaotamata kasum	316 307	225 297	
Omakapital kokku	360 307	265 297	9
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	555 013	324 413	



RAHAVOOGUDE ARUANNE*kroonides, aasta kohta*

	2007	2006
Ärikasum	245 477	161 598
Äritegevusega seotud varade muutus	-49 047	-36 599
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	24 915	18 819
Rahavood äritegevusest kokku	221 345	143 818
Muude finantsinvesteeringute soetus	-281 309	-203 944
Muude finantsinvesteeringute müük	74 130	12 048
Saadud intressid	16	74
Saadud dividendid	6 610	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-200 553	-191 822
Saadud laenud	110 675	40 297
Makstud intressid	-16 811	0
Makstud dividendid	-40 000	0
Makstud dividendide tulumaks	-11 282	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	42 582	40 297
Rahavood kokku	63 374	-7 707
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	32 293	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus	63 374	-7 707
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	95 667	32 293



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE*kroonides, aasta kohta*

	Osakapital	Kohustus-lik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 01.03.2006	40 000	0	0	40 000
Aruandeaasta puhaskasum	0		225 297	225 297
Seisuga 31.12.2006	40 000	0	225 297	265 297
Kohustuslik reservkapital	0	4 000	-4 000	0
Dividendide väljakuulutamise	0	0	-40 000	-40 000
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	135 010	135 010
Seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	316 307	360 307



LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

Haldus Kuubis OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

B. Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

C. Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulationidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:



- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumendid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavatelt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real: "mitmesugused tegevuskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Tuginedes eelnevatele kogemustele loetakse nõuded 50% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 90 päeva üle tähtaja ning 100% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks, kui nõue on rohkem kui 180 päeva üle tähtaja. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes.



Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

D. Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

E. Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividendide. Kuni 31. detsembrini 2007. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 22/78 ning alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80-ni peale 1. jaanuari 2009. a väljamakstud dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 9.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

F. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

G. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, 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 raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Müügitulu

kroonides, aasta kohta

Eesti	2007	2006
Haldusteenus (EMTAK 6832)	558 397	366 503
Müügitulu kokku	558 397	366 503

Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud

kroonides, aasta kohta

	2007	2006
Kaubad, toore, materjal ja teenused		
Haldusteenus	-90 000	-60 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	-90 000	-60 000
Mitmesugused tegevuskulud		
Transpordikulud	-149 238	-94 096
Sidekulud	-13 268	-9 958
Raamatupidamiskulud	-12 000	-7 000
Muud kulud	-15 766	-17 527
Mitmesugused tegevuskulud kokku	-190 272	-128 581

Lisa 4 Finantstulud

kroonides, aasta kohta

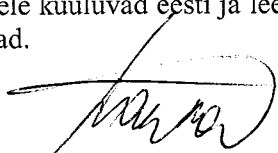
	2007	2006
Finantstulud (-kulud) lühiajalistelt finantsinvesteeringutelt	-82 390	63 625
Intressitulud (-kulu)	-16 795	74
Finantstulud kokku	-99 185	63 699

Lisa 5 Lühiajalised finantsinvesteeringud

kroonides, seisuga 31. detsember

	2007	2006
<u>Õiglases väärtuses kajastatud investeeringud</u>		
Aktsiad	327 167	255 521
Võlakirjad	46 533	0
Lühiajalised investeeringud kokku	373 700	255 521

Ettevõttele kuuluvad eesti ja leedu börsiettevõtete aktsaid ning läti kinnisvaraarendusettevõtte võlakirjad.



Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed*kroonides, seisuga 31. detsember*

	2007	2006
Nõuded ostjate vastu	83 951	36 599
Ettemaksed teenuste eest	1 695	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	85 646	36 599

Lisa 7 Võlakohustused*kroonides, seisuga 31. detsember*

Ettevõtte on saanud aktsiate tagatisel lühiajalist laenu intressimääraga 11% (2006 : 9,7 %).

Lisa 8 Võlad*kroonides, seisuga 31. detsember*

	2007	2006
Võlad tarnijatele	29 431	14 319
Maksuvõlad	11 583	1 778
Muud võlad	2 720	2 722
Võlad ja ettemaksed kokku	43 734	18 819

Lisa 9 Omakapital

Osaühingu asutamisel tasuti osa eest rahas. Osaühingul on üks osa, mille nimiväärtus on 40 000 krooni.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007. a moodustab 316 307 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 66 424 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 249 883 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2007. a.

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega*kroonides***Juhtkonna tasud**

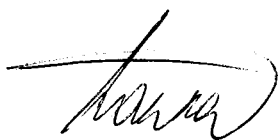
Ettevõtte juhatus sai aruandeaastal tasu 24 492 krooni.



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb Haldus Kuubis OÜ osanike koosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt:

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2007	316 307
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	0
Väljamakstavad dividendid	100 000
Jaotamata kasum peale dividendide väljamaksmist	216 307



Rain Rannamets
Juhatuse liige

1.veebruar 2008.a.

JUHATUSE LIIKME ALLKIRI 2007 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Haldus Kuubis OÜ 2007. a majandusaasta aruande allkirjastamine 1.veebbruaril 2008.a.:



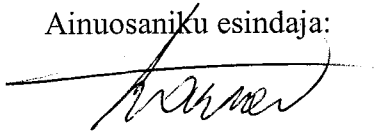
Rain Rannamets
Juhatuse liige

Haldus Kuubis OÜ
(äriregistrikood 11225280; aadress Vanasilla tee 7B-4, Laagri alevik)

osanike nimekiri seisuga 1. veebruar 2008

Nimi	Aadress	Registri- kood	Osa nimiväärtus (kroonides)	Osalus- protsent
Haldus Kuubis OÜ	Vanasilla tee 7B-4, Laagri alevik	11225280	40,000	100 %

Ainuosaniku esindaja:



Rain Rannamets

Haldus Kuubis OÜ
(äriregistrikood 11225280; aadress Vanasilla tee 7B-4, Laagri alevik)

ainuosaniku otsus

Tallinnas, 1. veebruar 2008

Haldus Kuubis OÜ (edaspidi nimetatuna Osäühing) ainuosanik Rain Rannamets (ik. 37811140214), on otsustanud alljärgnevat:

Otsus nr. 1:

Kinnitada Osäühingu 2007.a. majandusaasta aruanne.

Otsus nr. 2:

Võtta vastu kasumi jaotamise otsus alljärgnevalt:

- a) puhaskasumi suuruseks on 135,010.00 krooni;*
- b) dividendideks maksta 100,000.00 krooni;*
- c) jaotamata kasumiks peale dividendide väljamaksmist jätta 216,307.00 krooni.*



Rain Rannamets
Ainuosaniku esindaja