

329440
Harju Maakohus
registrikontoril
KINNISVÄÄRT

02-04-2009

L-18

Õigusteenuse osakond

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2008

PERSPEKTIIV KINNISVARA OÜ

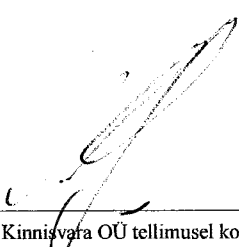
Majandusaasta algus ja lõpp:	01.01.2008 – 31.12.2008
Registrikood:	11305797
Aadress:	C.R. Jakobsoni 21-11, Tallinn, 10128
Telefon:	+372 524 6837
E-posti aadress:	info@perspektiiv.ee
Interneti kodulehekülje aadress:	www.perspektiiv.ee

Lisatud dokumendid:

Majandusaasta 01.01.2008 – 31.12.2008 kasumi jaotamise ettepanek
Majandusaasta 01.01.2008 – 31.12.2008 müügitulu
Osanike nimekiri

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise põhimõtted.....	11
Lisa 2. Arvestuspõhimõtete kirjeldus ja hindamiselused	11
Lisa 3. Materiaalne põhivara	12
Lisa 4. Kasutusrent	13
Lisa 5. Maksunõuded	13
Lisa 6. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade kaupa	13
Lisa 7. Muud äritulud	13
Lisa 8. Muud tegevuskulud	14
Lisa 9. Muud ärikulud	14
Lisa 10. Muud finantstulud.....	14
Lisa 11. Omakapital	14
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega	14
Majandusaasta aruande allkirjad.....	15

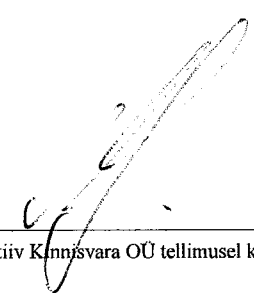

juhatuse liige
Aruande on Perspektiiv Kinnisvara OÜ tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Tegevusaruanne

Ühing tegeles majandusaastal 01.01.2008 – 31.12.2008 kinnisvara haldusega tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832). Järgmisel majandusaastal jätkatakse tegevust samal alal.

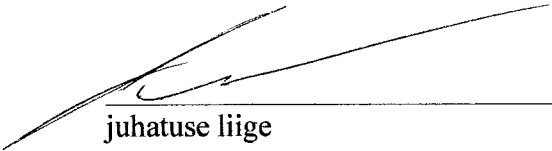
Juhatuse liige tasu majandusaastal ei saanud. Ühingu oli ainus töötaja, kes asus tööle 01.12.2007 ja kelle töötasu kokku moodustas 50995,00 krooni, tööleping lõpetati 31.08.2008

Peamised suhtarvud	1.01.2008 - 31.12.2008	4.10.2006 - 31.12.2007
Müügitulu, kr	259 177	139 350
Tulu kasv, %	85,99%	--
Puhaskasum, kr	-73 373	11 138
Kasumi kasv, %	-758,76%	--
Puhasrentaablus, %	-28,31%	7,99%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,49	3,40
ROA, %	-182,93%	16,55%
ROE, %	329,99%	21,78%

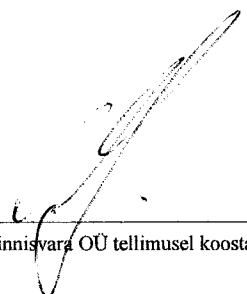

juhatuse liige
Aruande on Perspektiiv Kinnisvara OÜ tellimusel koostanud Vesiir OÜ

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

01.01.2008 – 31.12.2008



juhatuse liige

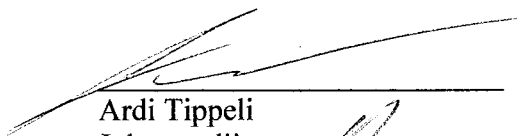
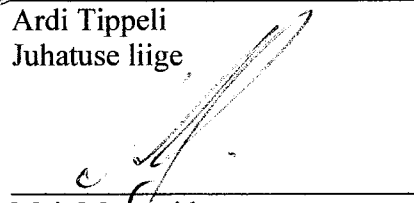
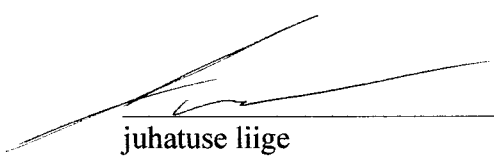
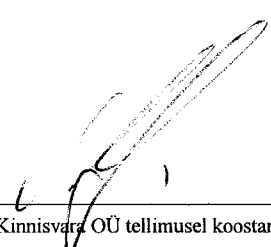


Aruande on Perspektiiv Kinnisvara OÜ tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerime oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

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

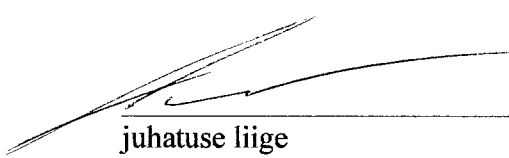
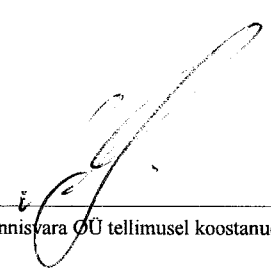

Ardi Tippeli
Juhatuseliige20. märts 2009. a.
Mait Mefenäkk
Juhatuseliige20. märts 2009. a.
juhatuse liige
Aruande on Perspektiiv Kinnisvara OÜ tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Bilanss	31.12.2008	31.12.2007	lisa nr
Aktiva (varad)			
Käibevara			
Raha	111	21 795	
Nõuded ja ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 492	0	5
Muud lühiajalised nõuded	35	376	
Ettemaksed teenuste eest	24 796	32 744	
Kokku	30 323	33 120	
Käibevara kokku	30 434	54 915	
Põhivara			
Materiaalne põhivara			3
Muu materiaalne põhivara	9 675	12 375	
Kokku	9 675	12 375	
Põhivara kokku	9 675	12 375	
Aktiva (varad) kokku	40 109	67 290	
Passiva (kohustused ja omakapital)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	50 034	0	12
Kokku	50 034	0	
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	12 309	7654	
Võlad töövõtjatele	0	6 374	
Muud võlad	0	2 123	
Kokku	12 309	16 152	
Lühiajalised kohustused kokku	62 343	16 151	
Kohustused kokku	62 343	16 151	
Omakapital			11
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	557	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	10 582	0	
Aruandeaasta kahjum	-73 373	11 139	
Omakapital kokku	-22 234	51 139	
Passiva (kohustused ja omakapital) kokku	40 109	67 290	

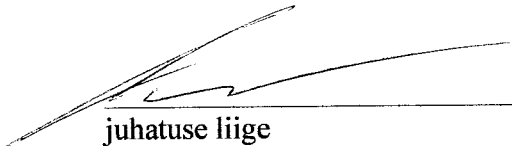
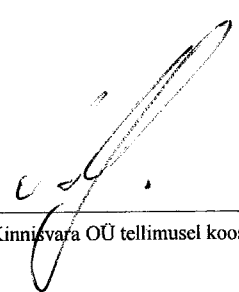
juhatuse liige

Aruande on Perspektiiv Kinnisvara OÜ tellimusel koostanud Vesir OÜ

Kasumiaruanne (skeem 1)	1.01.2008 - 31.12.2008	4.10.2006 - 31.12.2007	lisa nr
Müügitulu	259 177	139 350	7
Muud äritulud	5 883	0	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	105 406	57 450	
Muud tegevuskulud	162 279	61 291	8
Tööjõukulud	67 978	8 497	
palgakulu	50 995	6 374	
sotsiaalmaksud	16 983	2 123	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 700	1 125	3
Muud ärikulud	89	0	
Ärikasum (-kahjum)	-73 392	10 987	
Finantstulud ja -kulud			10
muud finantstulud ja -kulud	19	152	
Kokku finantstulud ja -kulud	19	152	
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	-73 373	11 139	
Aruandeaasta puhaskahjum	-73 373	11 139	

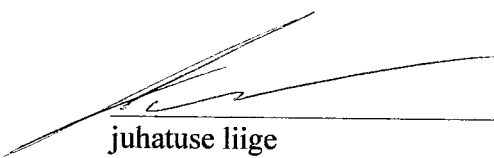
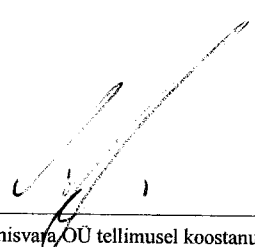

juhatuse liige
Aruande on Perspektiiv Kinnisvara OÜ tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Rahavoogude aruanne (otsemeetod)	1.01.2008 - 31.12.2008	4.10.2006 - 31.12.2007	lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumine kaupade müügist ja teenuste osutamisest	261 853	139 350	6
Maksmine tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-262 454	-143 831	
Maksmine töötajatele ja töötajate eest	-52 956	0	
Maksude (va tulumaks) maksmine	-18 521	0	
Nõuetest ja kohustustest äritegevuses	240	-240	
Kokku rahavood äritegevusest	-71 838	-4 721	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	0	-13 500	3
Saadud intressid	120	16	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	120	-13 484	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	58 100	0	12
Laenude tagasimaksed	-8 066	0	12
Osade emiteerimine	0	40 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	50 034	40 000	
Rahavood kokku	-21 684	21 795	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 795	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-21 684	21 795	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	111	21 795	

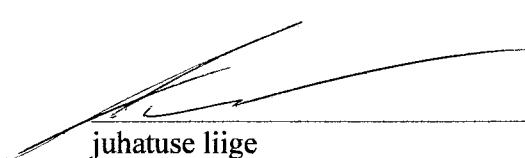

juhatuse liige
Aruande on Perspektiiv Kinnisvara OÜ tellimusel koostanud Vesir OÜ

Omakapitali muutuste aruanne

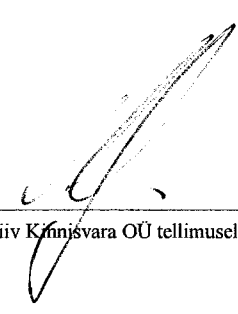
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku	lisa nr
Saldo 4.10.2006	40 000	0	0	40 000	
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	11 139	11 139	
Saldo 31.12.2007	40 000	0	11 139	51 139	
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-73 373	-73 373	
Reservkapitali suurendamine	0	557	-557	0	
Saldo 31.12.2008	40 000	557	-62 791	-22 234	11


juhatuse liige
Aruande on Perspektiiv Kinnisvara OÜ tellimusel koostanud Vesiir OÜ

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD



juhatuse liige



Aruande on Perspektiiv Kinnisvara OÜ tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise põhimõtted

(RS Lisa 3 lg 1)

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on rakendatud Eesti head raamatupidamistava. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, summad on ümardatud täis kroonini.

Ühing kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Lisa 2. Arvestuspõhimõtete kirjeldus ja hindamiselused

(RS Lisa 3 lg 2)

Raha ja raha ekvivalendid (rahavoogude aruanne)

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruandes on kajastatud ühingu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavoogude aruanne on koostatud otsemeetodil, mille puhul esitatakse brutosummadena kõik põhilised laekumiste ja väljamaksete kategooriad.

Äritegevusega seotud laekumiste ja väljamaksete kategooriad:

- a) kaupade või teenuste müügist laekunud raha, sh käibemaks;
- b) kaupade, materjalide ja teenuste eest makstud raha, sh käibemaks;
- c) makstud palgad;
- d) makstud maksud (välja arvatud ettevõtte tulumaks);

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Kulu nõuete müügist kajastatakse kas finantskuluna või nõude allahindluse kuluna, sõltuvalt sellest, kas tehing tehti rahavoogude juhtimise või halbade nõuete riski maandamise eesmärgil.

Materiaalne põhivara

Põhivahendiks arvestamise kriteeriumiks on vahendi rahaline väärtus ja eeldatav kasutusaeg. Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 krooni ja kasuliku tööaega üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla nimetatud väärtuse kantakse 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:
muu inventar, tööriistad ja sisseseaded 20-40%.

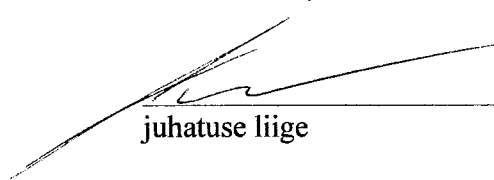
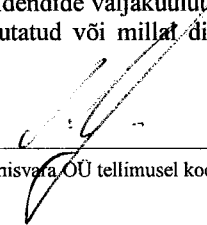
Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte igal aastal puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (kuni 31.12.2007 22/78, alates 01.01.2008 21/79 netodividendina väljamakstud summalt). Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtja dividende maksab.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja


juhatuse liige
Aruande on Perspektiiv Kinnisvara OÜ tellimusel koostanud Vesir OÜ

makstakse. Dividendide väljamaksmisega kaasnev suurim võimalik tulumaksukohustuse summa on esitatud lisades.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kapitali- ja kasutusrendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks. Perspektiiv Kinnisvara OÜ on kajastanud kapitalirendina lepingud, mille juures on täidetud üks loetletud tingimustest:

- a) renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- b) rentnikul on optsioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest optsiooni realiseerimise kuupäeval ning rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust kasutab;
- c) lepinguperiood katab suure osa (üle 75%) renditava vara majanduslikust elueast, isegi kui omandiõigus ei lähe üle;
- d) renditud vara on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada, mistõttu on tõenäoline rendilepingu pikendamine nii, et see katab suure osa vara majanduslikust elueast.

Rentnikuna tehtavad kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse:

- a) Perspektiiv Kinnisvara OÜ-le olulist mõju omavad omanikud;
- b) tegevjuhtkond ja kõrgema juhtorgani liikmed;
- c) eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõttjad.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades juhul, kui nad on olulised.

Lisa 3. Materiaalne põhivara

(RS Lisa 3 lg 3 p 3)

		Muu põhivara
Soetusmaksumus	31.12.2007	13 500
	31.12.2008	13 500
Akumuleeritud kulum	31.12.2007	-1 125
	31.12.2008	-3 825
Jääkmaksumus	31.12.2007	12 375
	31.12.2008	9 675
Amortisatsioonimeetod		lineaarne
Amortisatsioonimäär		20%

juhatuse liige

Aruande on Perspektiiv Kinnisvara OÜ tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Muu põhivara			
Soetusmaksumus			
	31.12.2006		0
Soetused, parendused			13 500
	31.12.2007		13 500
Akumuleeritud kulum			
	31.12.2006		0
Arvestatud kulum			-1 125
	31.12.2007		-1 125
Jääkmaksumus			
	31.12.2006		0
	31.12.2007		12 375
Amortisatsioonimeetod		lineaarne	
Amortisatsioonimäär		20%	
Lisa 4. Kasutusrent			
(RTJ 9 § 49)			
Kasutusrendilepingutest		1.01.2008 - 31.12.2008	4.10.2006 - 31.12.2007
tulenev rendikulu		44 157	15 990
Kulu mittekatkestatavatest kasutusrendilepingutest		Kulu	
perioodil: 01.01.2009-31.12.2009		44 157	0

Lisa 5. Maksunõuded
(RS Lisa 3 lg 3 p 6)

Maksuliik	31.12.2008	31.12.2007
Käibemaks	-5 492	0
Kokku maksunõuded	5 492	0

Lisa 6. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade kaupa
(RS Lisa 3 lg 4)

Tegevusala	Piirkond	Käive 1.01.2008 - 31.12.2008, kr	Osa käibest, %	Käive 4.10.2006 - 31.12.2007, kr	Osa käibest, %
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)	Eesti	259 177	100,0	139 350	100,0

Lisa 7. Muud äritulud

Muud äritulud	1.01.2008 - 31.12.2008	4.10.2006 - 31.12.2007
Muud	5 883	0

juhatuse liige

Aruande on Perspektiiv Kinnisvara OÜ tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Lisa 8. Muud tegevuskulud

Muud tegevuskulud	1.01.2008 - 31.12.2008	4.10.2006 - 31.12.2007
Bürookulud	8 504	15 162
Sidekulud	14 079	9 168
Audiitori, raamatupidamise, õigusabi kulud	31 607	0
Üüri- ja rendikulud, kommunaalteenused	67 983	15 990
Kindlustuskulud	11 059	4 318
Muud	29 047	16 654
Kokku	162 279	61 291

Lisa 9. Muud ärikulud

Muud ärikulud	1.01.2008 - 31.12.2008	4.10.2006 - 31.12.2007
Leppetrahvid, viivised	83	0
Valuutakursimuutusest netokulu	3	0
Muud	3	0
Kokku	89	0

Lisa 10. Muud finantstulud

Muud finantstulud ja -kulud	1.01.2008 - 31.12.2008	4.10.2006 - 31.12.2007
Intressitulud	19	152

Lisa 11. Omakapital

(RS Lisa 3 lg 6)

Osade:	31.12.2008	31.12.2007
arv, tk	2	2
nominaalväärtus, kr	40 000	40 000

Bilansipäeva seisuga:	31.12.2008	31.12.2007
vaba omakapital, kr	0	10 582
võimalik dividendidena välja makstav summa, kr	0	8 360
sellisel juhul makstav dividendide tulumaks, kr	0	2 222

Bilansipäeva seisuga vaba omakapital puudub ja dividendide väljamaksmine ei ole võimalik.

Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega

(RS Lisa 3 lg 7)

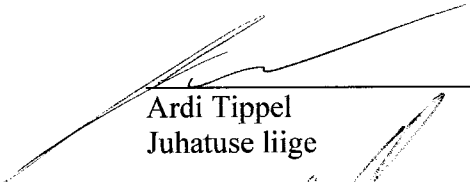
Suhe ettevõtjasse	Seotud isik	Saldod	
Lühiajalised kohustused		31.12.2008	31.12.2007
juhatuse liige	Ardi Toppel	50 034	0
Suhe ettevõtjasse	Seotud isik	Tehingute maht	
saadud laenud		1.01.2008 - 31.12.2008	4.10.2006 - 31.12.2007
juhatuse liige	Ardi Toppel	58 100	0
Saadud laenu tagastamine		1.01.2008 - 31.12.2008	4.10.2006 - 31.12.2007
juhatuse liige	Ardi Toppel	8 066	0

juhatuse liige

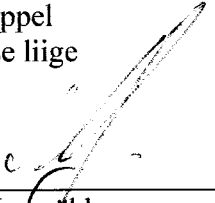
Aruande on Perspektiiv Kinnisvara OÜ tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Majandusaasta aruande allkirjad

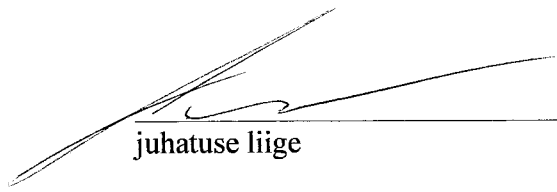
Perspektiiv Kinnisvara OÜ majandusaasta 01.01.2008 – 31.12.2008 aruande kinnitas ühingu üldkoosolek 20. märts. 2009. a.

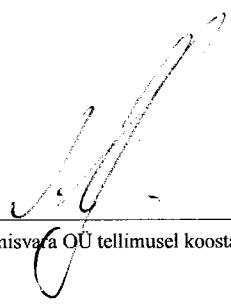

Ardi Toppel
Juhatuse liige

20. märts 2009. a.


Mait Merenäkk
Juhatuse liige

20. märts 2009. a.


juhatuse liige


Aruande on Perspektiiv Kinnisvara OÜ tellimusel koostanud Vesiir OÜ

Perspektiiv Kinnisvara OÜ

**Majandusaasta 01.01.2008 – 31.12.2008
kasumi jaotamise ettepanek**

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk, kr	10 582
Aruandeperioodi puhaskahjum, kr	-73 373
jaotada järgmiselt:	
- eraldis kohustuslikku reservkapitali, % puhaskasumist	0,0%
- eraldis kohustuslikku reservkapitali, kr	0
- eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka, kr	-73 373

Juhatusel liige

ARD, TIPPEL
MÄIT MERENÄKK

Perspektiiv Kinnisvara OÜ

**Majandusaasta 01.01.2008 – 31.12.2008
müügitulu**

Tegevusala	Piirkond	Käive 1.01.2008 - 31.12.2008, kr	Osa käibest, %	Käive 4.10.2006 - 31.12.2007, kr	Osa käibest, %
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)	Eesti	259 177	100,0	139 350	100,0

Juhatusel liige

ARDO TIPPEL

MAIT MERENAKK

Osanike nimekiri

Majandusaasta 01.01.2008 – 31.12.2008 aruande kinnitamise seisuga:

Osaniku nimi	Aadress	Isiku-/ registrikood	Osa nimiväärtus
Ardi Toppel	Tööstuse 6-3, Tallinn	38004280215	20 000
Mait Merenäkk	Hospidali 4-2, Tallinn	38006150307	20 000

Juhatusel liige

Ardi Toppel

Mait Merenäkk