

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

12 -06- 2009

337121 Sirje Mägi

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2008
aruandeaasta lõpp: 31.12.2008

ärinimi: OÜ Haldus ja Rent

registrikood: 11360380

tänava nimi: Randvere tee
maja nr.: 18b
linn: Tallinn
postisihtnumber: 11912
maakond: Harju

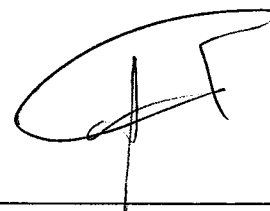
telefon: 372 513 5009
e-posti aadress: andrei@graham.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1].....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Tütarettevõtete aktsiad või osad.....	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara.....	10
Lisa 5 Kohustused ja ettemaksed	10
Lisa 6 Maksuvõlad.....	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Tulumaks.....	11
Lisa 9 Müügitulu.....	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Finatstulud ja -kulud	12
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	12
Majandusaasta aruande allkirjad.....	13

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

- 1) Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek
- 2) Müügitulu Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorite lõikes
- 3) Osanike nimekiri



TEGEVUSARUANNE

Osaühing Haldus ja Rent asutati 2007.a märtsis. Peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine. Aruandeperioodil OÜ Haldus ja Rent vahendas:

1. büroohoone rendile andmist,
2. kommunaalteenuseid,
3. arveldusi tarbitud teenuste eest.

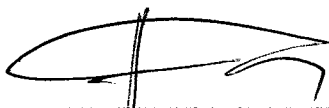
100% tütarettevõtte osaühing Ostov KNT soetati 2007.a aprillis.

OÜ Ostov KNT põhitegevusalaks on kinnisvara arendusalane konsultatsioon. Konsultatsiooni all mõistame detailplaneeringu menetlemise korraldamist, äriplaani koostamist, projekti juhtimise korraldamist, müügiotsustuste korraldamist. Teenust osutame vastavalt tellija soovile kas tervikult (kõik eelpoolnimetatud valdkonnad) või osade kaupa.

Teiseks tegevusalaks on kinnisvara arendamine, mis erineb põhitegevusalast selle poolest, et investeerime ka ise kinnisvara projektidesse.

OÜ Haldus ja Rent perioodi kasum oli 188 800 krooni, sellest finantstulu tütarettevõtte osakutelt 36 099 krooni. Töötasu maksti 5 357 krooni ning töötajate keskmine arv oli 1. Juhatusele tasu ei maksta.

Järgmisel majandusaastal jätkame kinnisvara haldamist.



Andrei Ostov
Juhatuse liige

05.märtsil 2009.a

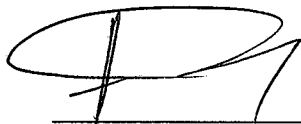
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

01.01.2008 – 31.12.2008

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Haldus ja Rent 2008.a raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Haldus ja Rent finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Haldus ja Rent on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

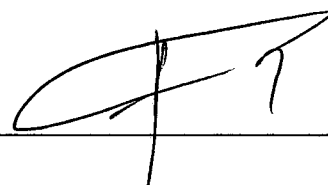


Andrei Ostov
Juhatus liige

Tallinn, 05.märtsil 2009.a

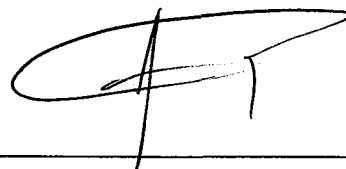
Bilanss
(kroonides)

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha		256 915	232 417
Nõuded ja ettemaksed	2	352 405	85 144
Käibevara kokku		609 320	317 561
Põhivara			
Tütarettevõtete aktsiad või osad	3	2 670 860	3 034 761
Materiaalne põhivara	4	68 591	0
Põhivara kokku		2 739 451	3 034 761
VARAD KOKKU		3 348 771	3 352 322
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Kohustused ja ettemaksed	5	112 655	0
Võlad tarnijatele		206 983	99 223
Maksuvõlad	6	2 345	19 907
Võlad töövõtjatele		4 796	0
Lühiajalised kohustused kokku		326 779	119 130
KOHUSTUSED KOKKU		326 779	119 130
Omakapital			
Osakapital	7	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 789 192	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		188 800	3 193 192
OMAKAPITAL KOKKU		3 021 992	3 233 192
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		3 348 771	3 352 322



Kasumiaruanne [SKEEM 1]
(kroonides)

	Lisa	2008	12.03.2007- 31.12.2007
Müügitulu	9	1 264 780	1 089 086
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	-1 082 067	-854 046
Mitmesugused tegevuskulud	11	-23 369	-36 831
Tööjõukulud			
Palgakulu		-5 357	0
Sotsiaalmaksud		-1 784	0
Muud ärikulud		-34	0
Ärikasum		152 169	198 209
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud	12	36 631	2 994 983
Finantstulud ja -kulud kokku		36 631	2 994 983
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		188 800	3 193 192
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		188 800	3 193 192



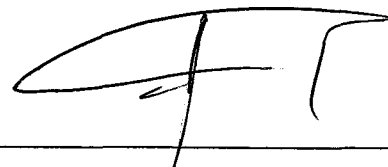
Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa	2008	12 03 2007- 31 12.2008
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		152 169	198 209
Korrigeerimised:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		- 267 261	-85 144
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		207 649	119 130
Kokku rahavood äritegevusest		92 557	232 195
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetus	4	-68 591	0
Antud laenud	13	-180 000	0
Antud laenude tagasimaksed	13	180 000	0
Saadud intressid		532	222
Saadud dividendid		400 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		331 941	222
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid		-400 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-400 000	0
Rahavood kokku		24 498	232 417
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		232 417	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		24 498	232 417
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		256 915	232 417

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Osakapitali sissemakse	40 000			40 000
Aruandeperioodi 12.03-31.12.2007.a puhaskasum			3 193 192	3 193 192
Saldo 31.12.2007	40 000		3 193 192	3 233 192
Reservkapitali moodustamine		4 000	-4 000	0
Makstud dividendid			-400 000	-400 000
Aruande perioodi puhaskasum			188 800	188 800
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	2 977 992	3 021 992

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 7.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Haldus ja Rent 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, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütarettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeerigu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütar- või sidusettevõtte kohustusi - sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ostjate vastu

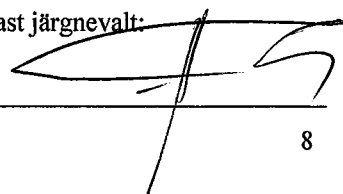
Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 10 000 krooni. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt:



masinad ja seadmed
muu inventar

5-6 aastat;
5 aastat.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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 (2008.a) netodividendina väljamakstud summalt. 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.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital, mis moodustab 10% osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Seotud osapooled

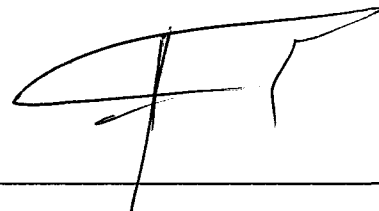
Seotud osapoolteks on:

- OÜ Haldus ja Rent olulist mõju omavad osanikud;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.



Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	341 245	82 155
Ettemakstud vara kindlustusmaksed	2 630	2 989
Maksude ettemaksed (käibemaks)	8 530	0
Lõppsaldo	352 405	85 144

Lisa 3 Tütarettevõtete aktsiad või osad

OÜ Haldus ja Rent omab osalust järgmises tütarettevõttes:

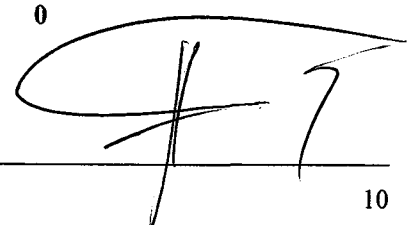
	OÜ Ostov KNT	KOKKU
Asukoht	Eesti	
	Kinnisvara arendamine	
Põhitegevusala		
Osaluse % 31.12.2007	100	
Osaluse % 31.12.2008	100	
Bilansiline maksumus 31.12.2007	3 034 761	3 034 761
Dividendid	-400 000	-400 000
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	36 099	36 099
Bilansiline maksumus 31.12.2008	2 670 860	2 670 860

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Inventar	Kokku
Soetamine	68 591	68 591
Soetusmaksumus 31.12.2008	68 591	68 591

Lisa 5 Kohustused ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlgnevus aruandvetele isikutele	39 855	0
Ostjate ettemaksed	72 800	0
Lõppsaldo	112 655	0



Lisa 6 Maksuvõlad

Maksuliik	31.12.2008	31.12.2007
Käibemaks	0	19 907
Sotsiaalmaks	1 650	0
Üksikisiku tulumaks	550	0
Muud maksud	145	0
Kokku	2 345	19 907

Lisa 7 Osakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Põhikirjajärgselt osakapitali miinimumsuurus on 40 000 krooni ja maksimumsuurus on 160 000 krooni.

Lisa 8 Tulumaks

OÜ Haldus ja Rent jaotamata kasum peale kohustusliku reservkapitali moodustamist seisuga 31.12.2008.a moodustas 2 977 992 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01.jaanuarist 2009 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta on 2 352 614 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 625 378 krooni.

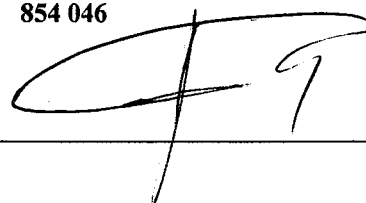
Lisa 9 Müügitulu

	2008	12.03.07-31.12.07
Mitteeluruumide rendileandmine	865 959	701 455
Kommunaalteenuste vahendamine	320 337	307 326
Muud müügitulud	78 484	80 305
Kokku	1 264 780	1 089 086

Kõik teenused on osutatud Eesti Vabariigis.

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	12.03.07-31.12.07
Kaubad, materjal ja teenused	75 984	44 565
Ruumide rent	633 360	498 570
Kommunaalteenuste ost	372 723	310 911
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	1 854 046	854 046



Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

	2008	12.03.07-31.12.07
Bürookulud	410	1 916
Ostetud teenused	13 000	18 004
Ärihoone kindlustus	9 959	7 921
Muud kulud	0	8 990
Muud tegevuskulud kokku	23 369	36 831

Lisa 12 Finatstulud ja -kulud

	2008	12.03.07-30.09.07
Intressitulud	532	222
Finatstulud investeeringuult tütarettevõtetesse	36 099	2 994 761
Finantstulud kokku	36 631	2 994 983

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

Haldus ja Rent OÜ andis laenu järgmistele seotud osapooltele:

	2008	
	Antud laen	Tagastatud laen
Tütaretevõte	180 000	180 000
Antud laenud kokku	180 000	180 000

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.



Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Haldus ja Rent juhatus on koostanud 31.12.2008 lõppenud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.



Andrei Ostov
Juhatuse liige

01. märts. 2009

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

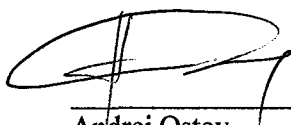
OÜ Haldus ja Rent puhaskasum 31.12.2008 seisuga on järgmine:

Elmiste perioodide jaotamata kasum	2 789 192
Aruandeaasta puhaskasum	188 800
Jaotamata kasum kokku	2 977 992

OÜ Haldus ja Rent juhatus teeb ettepaneku jaotada kasum järgnevalt:

- 200 000 krooni osanikele dividendideks,
- ülejäänud kasum jätta jaotamata.

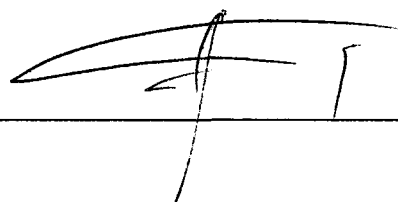
05.märts 2009



Andrei Ostov
Juhatuses liige

Müügitulu Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorite lõikes

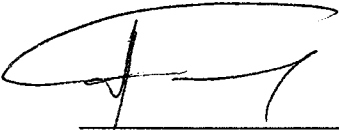
<u>Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori lõikes</u>	<u>2008</u>	<u>12.03.07-31.12.07</u>
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	865 959	701 455
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused (68329)	398 821	387 631
Kokku	1 264 780	1 089 086



OÜ Haldus ja Rent osanike nimekiri

Osaniku nimi	Aadress	Isiku- või registrikood	Osa nimiväärtus
Andrei Ostov	Tallinn	36906012225	40 000

05.märts 2009



Andrei Ostov
Juhatuses liige