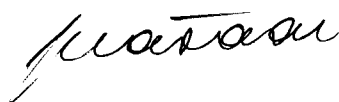


MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus :	1. jaanuar 2008.a.
aruandeaasta lõpp:	31. detsember 2008.a.
ärinimi:	Kolmvara OÜ
registrikood:	11498256
tänava nimi, maja number:	A.Vabbe 5
linn:	Tartu
postisihtnumber:	51011
maakond:	Tartu maakond
telefon:	372 5034 725
faks:	puudub
e-posti aadress:	<u>kaosaar@kaosaar.ee</u>
veebilehe aadress:	puudub

Juhatus liige:



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaruande l i s a d	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Omakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Laenude tagatised ja panditud vara	12
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	12
Lisa 10 Bilansipäevajärgsed sündmused	12
Juhatuse allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele	13
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	14
KOLMVARA OÜ AASTARUANDE MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)	15

Juhatuse liige



TEGEVUSARUANNE

Kolmvara OÜ on asutatud (põhikiri kinnitatud) 13. juunil 2008.a. ja Tartu Maakohtu registriosakonna äriregistrisse kantud 18. juunil 2008.a. Osaühingu asutamise eesmärgiks oli kinnisvarainvesteeringuna bürooruumide soetamine Tallinnas Suur-Patarei tn 2 ja nende edasine rentimine Patendibüroo Käosaar & Co OÜ Tallinna kontorile kasutusrendi korras. Firma põhitegevuseks on seega planeeritud oma kinnisvara väljarentimine ja tuluallikaks igakuine saadav rendimakse.

Kuna kõnealune objekt aadressil Suur-Patarei 2 Tallinnas oli nii firma asutamise momendil kui ka seisuga 31.12.2008 veel ehitusjärgus, siis lükkus selle valmimine ja kasutuselevõtmine, seega ka Kolmvara OÜ põhitegevuse algus 2009. aastasse, eeldatavalt II kvartalis. Mainitud asjaolu valguses tuleks käesoleva majandusaasta aruandega esitatava raamatupidamise aastaaruande koosseisu kuuluvat bilanssi lugeda asutatud äriühingu Kolmvara OÜ algbilansiks.

Aruandeperioodi majandustegevus piirdus ettevalmistava faasiga (finantseerimise tagamine, ostu-müügi vormistamine, interjööri projekteerimine jne). Kinnivaraobjekti soetamise finantskatteks on Hansapangaga (Swedbank) 23.07.2008 sõlmitud 5-aastase tähtajaga laenulepingu alusel 05.02.2009 kasutusse võetud pangalaen ja firma osanike pikaajalised intressivabad laenud. Seisuga 31.12.2008 oli soetamisjärgus kinnisvarainvesteeringuks kulutatud 1 268 365 krooni.

Osaühingu tööd juhib 3-liikmeline juhatus (kõik firma osanikud). Põhikiri nõukogu moodustamist ette ei näe. Juhatus liikmetele palka ei maksta ega soodustusi ei anta. Palgalise tööjõu kasutamist ei ole planeeritud.

Kolmvara OÜ bilansi maht oli 2008.a. lõpuks 2 710 735 krooni ja netovara suuruseks 60 735 krooni. Netovara moodustas osakapitali summast 101%.

Äriseadustiku ja Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse tingimuste kohaselt Kolmvara OÜ majandusaasta aruanne auditeerimisele ei kuulu.

Juhatus liige:



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Kolmvara OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamise tava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 25.03.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ja kavatsustest ning riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

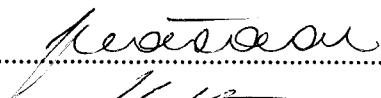
Juhatuse hinnangul on 2009.a. oma põhitegevust alustav Kolmvara OÜ ärialselt suutlik majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus 25. märtsil 2009.a.

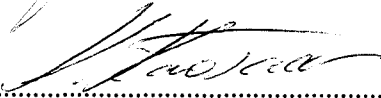
Jüri Käosaar

juhatuse esimees

.....


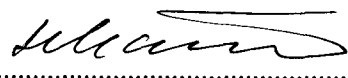
Kalev Käosaar

juhatuse liige

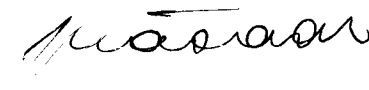
.....


Helle Käosaar

juhatuse liige

.....


Juhatuse liige:

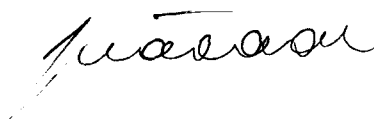


B I L A N S S (ALGBILANSS)

kroonides

VARAD	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha	2	1 407 677	0
Nõuded ja ettemaksed	3	34 693	0
Käibevara kokku		1 442 370	0
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering soetamisfaasis	4	1 268 365	0
Põhivara kokku		1 268 365	0
VARAD KOKKU		2 710 735	0
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5	2 650 000	0
Pikaajalised kohustused kokku		2 650 000	0
KOHUSTUSED KOKKU		2 650 000	0
Omakapital	6		
Osakapital nimiväärtuses		60 000	0
Aruandeaasta kasum		735	0
OMAKAPITAL KOKKU		60 735	0
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		2 710 735	0

Juhatuse liige:



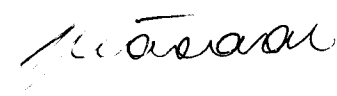
KASUMIARUANNE

kroonides

	2008	2007
Mitmesugused tegevuskulud	27	0
Ärikasum (-kahjum)	- 27	0
Finantstulud ja -kulud	762	0
s.h. muud finantstulud ja -kulud	762	0
Kasum (-kahjum) majandustegevusest	735	0
Ettevõtte tulumaks	0	0
Aruandeaasta puhaskasum (- kahjum)	735	0

Aruandeaasta tegevuskuluks on pangaoperatsioonide teenustasu 27 krooni ja finantstulu moodustavad saadud pangaintressid.

Juhatuse liige:

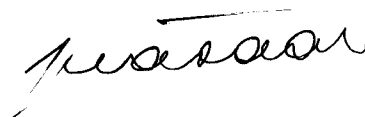


RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

	Lisa nr	2008.a.	2007.a.
I RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		- 27	0
Nõuete ja ettemaksete muutus (käibemaks)	3	- 34 693	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		- 34 720	0
II RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Põhivara soetamine (kinnisvarainvesteeringu ettemaksed)	4	- 1 268 365	0
Saadud intressid (pangaintress)		762	0
RAHAVOOD INVEST. TEGEVUSEST KOKKU		- 1 267 603	0
III FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Osakapitali sissemaksed	6	60 000	0
Saadud laenud (osanikelt)	5	2 650 000	0
RAHAVOOD FINANTSEERIM-st KOKKU		2 710 000	0
RAHAVOOD KOKKU		1 407 677	0
RAHA ALGJÄÄK		0	0
RAHA LÖPPJÄÄK		1 407 677	0

Juhatuse liige



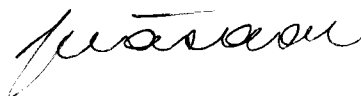
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Kroonides

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	KOKKU
Saldo 31.12.2006	0	0	0	0
Muudatused 2007.a	0	0	0	0
Saldo 31.12.2007	0	0	0	0
Osakapitali sissemaksed 2008.a	60 000			60 000
Puhaskasum 2008.a.			735	735
Saldo 31.12.2008	60 000	0	735	60 735

Firma osakapitali suuruseks on 60 000 krooni. Kohustuslikku reservkapitali pole veel moodustama jõutud hakata, kuna põhitegevus algab alles 2009.a. Põhikirja alusel on Kolmvara OÜ osakapitali miinimumsuurus 40 000 krooni ja maksimumsuurus 160 000 krooni.

Juhatuse liige:



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

Kolmvara OÜ 2008.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes Hansapangas (Swedbank) arveldusarvel olevat raha. Välisvaluutat seisuga 31.12.2008 arveldusarvel ei olnud.

Nõuetene kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi rahalisi nõudeõigusi, mida näidatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused (üldjuhul võrdne soetusmaksumusega).

Põhivaraks kujuneb 2009.a. valmiv kinnisvaraobjekt, mis võetakse arvele *kinnisvarainvesteeringuna* soetusmaksumuses. Soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja kasutuselevõtmisega kaasnevatest väljaminekutest. Bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteeringut jääkmaksumuses (soetusmaksumus miinus akumuliseeritud kulum ja muu võimalik allahindlus). Kulumit hakatakse arvestama kasutusele võtmise kuust alates igakuuliselt. Rakendatakse lineaarset kulumi arvestamise meetodit, lähtudes kasulikust tööeas. Valmiva kinnisvaraobjekti kasulikuks eaks on planeeritud 50 aastat ja kuluminormiks seega 2% aastas. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadav tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Muu põhivara soetamist Kolmvara OÜ juhtkond planeerinud ei ole.

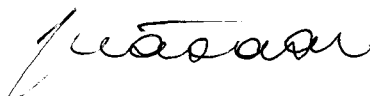
Rendiarvestus *rendileandja* aspektist hakkab kajastuma 2009.a. majandusaasta aruandest alates, kusjuures kasutusrendi tingimustel väljarenditavat objekti hakatakse bilansis näitama kui kinnisvarainvesteeringut ja igakuuliselt saadavad kasutusrendi maksed moodustavad firma põhitegevuse tulu.

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud ja muud nii lühi- kui pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses ja kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Ettevõtte tulumaksu vastavalt Eestis käesoleva aruande koostamise ajal kehtivale seadusandlusele ettevõtete kasumilt ei maksta. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende ja alates 2009.a. ka sisse makseid ületavaid omakapitali vähendavaid väljamakseid (maksumäär oli 2008.a. 21/79 netosummalt; 2009.a. sama). Kasumiaruandes kajastub see maksete väljakuulutamise perioodi kuluna.

Kolmvara OÜ juhatuse ei ole dividendide maksmist planeerinud enne võetud laenude tagasimaksete lõpetamist.

Juhatuse liige:



Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti panga valuutakursi alusel. Välisvaluutas fikseeritavad monetaarsed finantsvarad ja –kohustused ning õiglase väärtuse meetodil kajatatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tuluna ja kuluna.

Müügituluks kujuneb pärast kinnisvarainvesteeringu valmimist 2009.a. selle väljarentimisest saadavad igakuised kasutusrendi maksed.

Kohustuslikku reservkapitali pole Kolmvara OÜ veel jõudnud moodustama hakata, kuna firma põhitegevus algab alles 2009.a. Äriseadustiku nõuete kohaselt moodustatakse kohustuslik reservkapital 1/10 suuruses osakapitalist. Igal majandusaastal kantakse selleks vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital saavutab ettenähtud mahu. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks, kuid sellest ei tohi teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2	RAHA	31.12.2008	31.12.2007
	EEK-konto Hansapangas (Swedbank)	1 407 677	0
	KOKKU	1 407 677	0

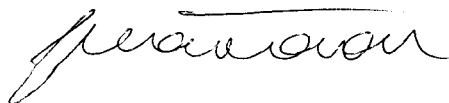
Lisa 3	NÕUDED JA ETTEMAKSED	31.12.2008	31.12.2007
	Käibemaksu enammaksed	34 693	0
	KOKKU	34 693	0

Lisa 4 KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kolmvara OÜ kinnisvarainvesteering (bürooruumid Tallinnas Suur-Patarei 2) võetakse kasutusse 2009.a., eeldatavalt aprillikuus. Seisuga 31.12.2008 oli objekti soetamiseks tehtud ettemakseid ja kulutusi 1 268 365 krooni. Orienteeruvaks lõppmaksumuseks kujuneb 5 625 000 krooni, mis pärast asjaõiguslikku ostu-müügitehingut panditakse firma kohustuste tagatiseks AS Hansapank (Swedbank) ees (lisa 8).

Kinnisvarainvesteeringult saadavaks tuluks on planeeritud umbes 390 000 krooni aastas.

Juhatusel liige:



Lisa 5

LAENUKOHUSTUSED

kroonides

	Saldo	Saldo	Tagasimakse tähtaeg			Lõpp- täht- aeg	Intressi- määr
	31.12. 2007	31.12. 2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Osanike pikaajaline tähtajatu ja intressita laen	0	2 650 000	0	0	2 650 000	täht- ajatu	0%
KOKKU	0	2 650 000	0	0	2 650 000		
s.h.							
pikaajaline laenukohustus	0	2 650 000					

Lisa 6

OMAKAPITAL

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	60 000	0
Osade arv (tk.)	3	0
Osa nimiväärtus (kroonides)	20 000	0

Kolmvara OÜ osakapital moodustus rahaliste sisse maksetena 2008.a. firma asutamise käigus. Kuna ettevõtte põhitegevus algab alles 2009.a, siis jaotuskõlblikku kasumit tekkis aruandeaastal ainult pangaintressina 735 krooni arvelduskontol olnud summadelt.

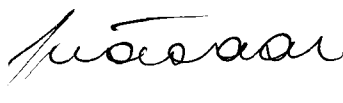
Dividendide maksmist juhtkond lähiaastateks ei planeeri, kuni võlakohustused on tagasi makstud.

Lisa 7

MÜÜGITULU

Kolmvara OÜ müügituluks kujuneb alates 2009.a. II kvartalist kinnisvarainvesteeringu väljarentimisest Patendibüroolt Käosaar & Co OÜ saadav kasutusrendi renditulu. Kuna seisuga 31.12.2008 oli kinnisvarainvesteering soetamisjärgus, siis aruandeaastal müügitulu ei tekkinud.

Juhatuse liige:



Lisa 8 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA

Aruandeaasta lõpu seisuga Kolmvara OÜ-l laenu tagatiseks panditud vara ei esinenud, kuid vastavalt 23.07.2008 AS-ga Hansapank (Swedbank) sõlmitud pikaajalisele laenulepingule kuulub 2009.a. valmiv kinnisvarainvesteering koormamisele hüpoteegiga, tagamaks 2009.a. kasutusele võetavat pangalaenu. Mainitud pangalaenu tagatiseks saab olema ka Patendibüroo Käosaar & Co OÜ poolt 23.07.2008.a. Hansapangale antud garantiikiri.

Lisa 9 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETAGA

Kolmvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks :

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Kolmvara OÜ rahaliseks tehinguks seotud osapooltega aruandeaastal oli osanikelt saadud tähtajatu intressivaba laen ja alates 2009.a. II kvartalist kujuneb seotud osapooltega tehinguks rendileping Patendibürooga Käosaar & Co OÜ, mis on juhatuse liikmetega seotud ettevõtte. Kolmvara OÜ annab oma soetatava kinnisvarainvesteeringu kasutusrendi korras Patendibüroo Käosaar & Co OÜ Tallinna kontori kasutusse, rakendamata seejuures turuhinnast oluliselt erinevat hinda.

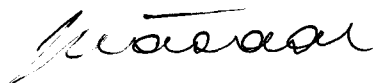
<u>Teenuste müük</u>	2008.a.	2007.a.
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtte	0	0
 <u>Saldod seotud osapooltega</u>	 31.12.2008.a.	 31.12.2007.a
Osanikud	2 650 000	0
Pikaajalised kohustused kokku	2 650 000	0

Peale selle andis Patendibüroo Käosaar & Co OÜ 2008.a. juulis garantiikirja Hansapanga (Swedbank) poolt Kolmvara OÜ-le antava pikaajalise laenu tagatiseks. Juhtkonna hinnangul ei kaasne garantii andjale seoses mainitud laenu tagamisega kulutusi, kuna Kolmvara OÜ suudab ise oma kohustusi täita.

Lisa 10 BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

Veebruaris 2009 sõlmiti asjaõiguslik ostu-müügi leping hinnaga 5 300 000 krooni kinnisvaraobjektile aadressil Suur-Patarei 2 Tallinnas ja seati omandile hüpoteek AS Hansapank (Swedbank) kasuks pangalaenu tagatiseks. Pikaajaline pangalaen summas 2 803 626 krooni võeti kasutusse 05.02.2009.a. 05. märtsil 2009.a. toimus vastavalt asjaõiguslepingus kokkulepitule valmishititud kinnisvaravalduse vormikohane vastuvõtmine valduse üleandjalt ja ehitajalt.

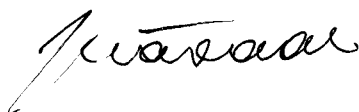
Juhatusel liige :



JUHATUSE ALLKIRJAD 2008.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Kolmvara OÜ 2008.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt 25.03.2009.a., kinnitamine:

Juhatuse esimees



Jüri Käosaar

Juhatuse liige



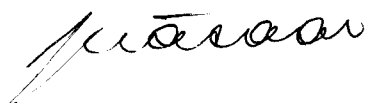
Kalev Käosaar

Juhatuse liige



Helle Käosaar

Juhatuse liige:



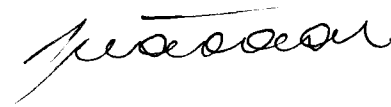
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2007	0 krooni
2008.a. majandusaasta puhaskasum	735 krooni
Kokku kasum jaotamiseks	735 krooni

Kolmvara OÜ juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku kanda kogu 2008.a. puhaskasum summas 735 krooni kohustusliku reservkapitali osaliseks katteks.

Jaotamata kasumi jääk pärast 2008.a. aastaaruande kinnitamist on 0 krooni.

Juhatuse liige:

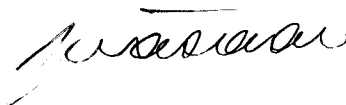


**KOLMVARA OÜ AASTAARUANDE MÜÜGITULU JAOTUS
VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE
KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)**

Kolmvara OÜ põhitegevusalaks on 68201 – oma või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 2008).

Kuna Kolmvara OÜ põhitegevus algab alles 2009.a., siis aruandeaastal müügitulu puudus.

Juhatuse liige:



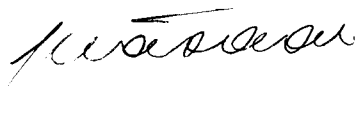
OSANIKE NIMEKIRI

Nimi	Isikukood	Osa nimiväärtus
1. Jüri Käosaar	34508152710	20 000 krooni
2. Kalev Käosaar	37401262735	20 000 krooni
3. Helle Käosaar	44509272714	20 000 krooni

Kokku: 60 000 krooni

Kõigi osanike elukohariik on Eesti.

Juhatuse liige:



Majandusaasta aruande allkirjad

Kolmvara OÜ (registrikood: 11498256) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Helle Käosaar (Juhatuse liige) - kinnitanud 13.04.2009