

ZR Investeeringud OÜ

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus 01.jaanuar 2007

Majandusaasta lõpp 31. detsember 2007

Ärinimi	ZR Investeeringud OÜ
Äriregistri kood	10706712
Aadress	Lepiku tee 50, 11913 Tallinn
Telefon	610 3900
Põhitegevusala	Kinnisvara tehingud
Tegevjuht	Kalev Roosiväli

SISUKORD

Tegevusaruanne.....	3
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2. Raha	11
Lisa 3. Maksud.....	11
Lisa 4. Materiaalne põhivara.....	11
Lisa 5. Omakapital	12
Lisa 6. Müügitulu.....	12
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	13
Majandusaasta aruande allkirjad	14
Osanike nimekiri	15

TEGEVUSARUANNE

ZR Investeeringud OÜ põhitegevus oli ja on kinnisvaraalased konsultatsioonid. Samuti tegeleb ta kinnis- ja vallasvara, sealhulgas hoonete ja rajatiste ostu, müügi, vahenduse, rentimise ja üürimisega.

Ettevõttel puudub palgaline tööjõud, Juhatuse liikmetele tasu makstud ja muid olulisi soodustusi tehtud ei ole. Samuti puuduvad nendega seotud potentsiaalsed kohustused.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

ZR Investeeringud OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud, lehekülgedel 5 kuni 12 toodud 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 raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 15.06.2008 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on ZR Investeeringud OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 15. juunil 2008. a

Juhatus liige
Kalev Roosiväli

BILANSS

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA			
KÄIBEVARA			
Raha	2	2 325 302	2 010 427
Nõuded ja ettemaksed		3 764 077	2 412 724
Nõuded ostjate vastu		48 800	29 500
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	0	40 097
Muud lühiajalised nõuded		3 712 595	2 340 445
Ettemaksed teenuste eest		2 682	2 682
Varud		0	280 820
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud		0	280 820
KÄIBEVARA KOKKU		6 089 379	4 703 971
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		904 458	904 458
Tütarettevõtete aktsiad või osad		904 458	904 458
Materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)	4	1 744 673	1 799 657
PÕHIVARA KOKKU		2 649 131	2 704 115
AKTIVA KOKKU		8 738 510	7 408 086
PASSIVA			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused		2 956 637	3 965 819
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		2 956 637	3 965 819
Võlad ja ettemaksed		179 395	113 019
Võlad tarnijatele		21 173	113 019
Maksuvõlad		158 222	0
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		3 136 032	4 078 838
KOHUSTUSED KOKKU		3 136 032	4 078 838
OMAKAPITAL	5		
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)		3 285 248	2 848 292
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		2 273 230	436 956
OMAKAPITAL KOKKU		5 602 478	3 329 248
PASSIVA KOKKU		8 738 510	7 408 086

KASUMIARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
ÄRITULUD			
Müügitulud	6	1 866 712	696 285
Muud äritulud		641 455	101 854
ÄRITULUD KOKKU		2 508 167	798 139
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		67 188	27 697
Mitmesugused tegevuskulud		416 607	918 771
Põhivara kulum ja väärtuse langus		54 984	45 217
ÄRIKULUD KOKKU		538 779	991 685
ÄRIKASUM		1 969 388	-193 546
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		373 128	692 213
Intressikulud		-70 274	-61 091
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		988	-620
Finantstulud ja -kulud kokku		303 842	630 502
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		2 273 230	436 956
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		2 273 230	436 956

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	1 969 388	-193 546
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	54 984	68 201
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	72 589	-37 130
Varude muutus	280 820	0
Äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutus	-799 487	307 013
Makstud intressid	-70 274	-61 091
Kokku rahavood äritegevusest	1 508 020	83 447
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	0	-216 712
Tütarettevõtete soetus	0	-129 800
Antud laenud	-2 713 727	-4 501 000
Antud laenude tagasimaksed	1 289 785	4 745 000
Saadud intressid	373 128	692 213
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 050 814	589 701
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laenude tagasimaksed	-142 331	-107 945
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-142 331	-107 945
Rahavood kokku	314 875	565 203
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	2 010 427	1 445 224
Raha ja ekvivalentide muutus	314 875	565 203
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	2 325 302	2 010 427

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osa-kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
01.01.2006.	40 000	4 000	2 848 292	2 892 292
2006.a. kasum			436 956	
31.12.2006.	40 000	4 000	3 285 248	3 329 248
01.01.2007.	40 000	4 000	3 285 248	3 329 248
2007.a. kasum			0	
31.12.2007.	40 000	4 000	3 285 248	3 329 248

Vastavalt ZR Investeeringud OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni. 2006.a. eest dividende makstud pole, 2007.a. osakapitali suurust muudetud ei ole.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1 AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Arvestuse alused

Osaühing ZR Investeeringud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 10000 krooni. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsioonimäär on 33,3% aastas.

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

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korregeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) väljamakstavalt netosummalt. Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise kuni 2011. aastani: 2009. aastal on maksumäär 20/80, 2010. aastal 19/81 ja alates 2011. aastast on maksumäär 18/82 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale, teenuste puhul kajastatakse tulu teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

LISA 2. RAHA

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	297 984	250 388
Pangakontod	2 027 318	1 760 039
Kokku	2 325 302	2 010 427

LISA 3. MAKSUD

	31.12.2007		31.12.2006	
Maksuliik	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	113 184	40 097	0
Sotsiaalmaks	0	20 304	0	0
Ettevõtte tulumaks	0	24 734	0	0
Kokku	0	158 222	40 097	0

LISA 4. MATERIAALNE PÕHIVARA

		Maa	Muu inventar	KOKKU
	Ehitised			
Saldod seisuga 31.12.2005				
Soetusmaksumus	1 524 653	350 000	57 313	1 931 966
Akumuleeritud kulum	0	0	22 984	22 984
Jääkmaksumus	1 524 653	350 000	34 329	1 908 982
2006. a toimunud muutused				
Soetamine	85 068	0	131 644	216 712
Ümberklassifitseerimine	280 820	0	0	280 820
Aruandeaastal arvestatud kulum	0	0	45 217	45 217
Saldod seisuga 31.12.2006				
Soetusmaksumus	1 328 901	350 000	188 957	1 867 858
Akumuleeritud kulum	0	0	68 201	68 201
Jääkmaksumus	1 328 901	350 000	120 756	1 799 657
Aruandeaastal arvestatud kulum	0	0	54 984	54 984
Saldod seisuga 31.12.2007				
Soetusmaksumus	1 328 901	350 000	188 957	1 867 858
Akumuleeritud kulum	0	0	123 185	123 185
Jääkmaksumus	1 328 901	350 000	65 772	1 744 673

LISA 5. OMAKAPITAL

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2007 moodustas 5 558 478 krooni (2006 vastavalt 3 285 248 krooni).

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 4 391 198 krooni (2006 vastavalt 2 562 493 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 (kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 1 167 280 krooni (2006 vastavalt 722 755 krooni).

LISA 6. MÜÜGITULU

EMTAK kood	Müügitulu tegevusalade lõikes	2007		2006	
6831	Kinnisvaraala konsultatsioon	1 034 000	55%	275 060	40%
7022	Juhtimisteenus	832 712	45%	327 590	47%
7022	Muud tulud	0	0%	93 635	13%
Kokku:		1 866 712	100%	696 285	100%

	Müügitulu riikide lõikes	2007		2006	
Eesti		1 866 712	100%	696 285	100%
Läti		0	0%	0	0%
Kokku:		1 866 712	100%	696 285	100%

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Osäühing ZR Investeeringud juhatus teeb ettepaneku kanda 2007. aasta kasum 2 273 230 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Ühtlasi teeb juhatus ettepaneku maksta osanikele kuni 31. detsembrini 2007.a. kogunenud jaotamata kasumist dividende summas 807 100 krooni.

Peale dividendide väljakuulutamist moodustab jaotamata kasumi jääk 4 751 378 krooni.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Osaühing ZR Investeeringud 2007. majandusaasta aruande allkirjastamine:

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
------	--------------	---------

Kalev Roosiväli	juhatuse liige	_____
-----------------	----------------	-------

Osanike nimekiri

Osanik: Kalev Roosiväli

Isikukood: 37203252754

Elukoht: Tallinn, Harjumaa, Eesti

Osalus: 100 %

Osa nimiväärtus 40 000 krooni

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing ZR Investeeringud (registrikood: 10706712) 01.01.2007 - 31.12.2007
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kalev Roosiväli (Juhatuse liige) - kinnitanud 16.09.2008