

OÜ Aviso Kinnisvara
Majandusaasta aruanne 2008

OÜ Aviso Kinnisvara

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Ärinimi: OÜ Aviso Kinnisvara
Äriregistri kood 10521243
Aadress: Tartu mnt.62-2 , Tallinn 10121
Telefon: 6014932
Faks: 6014927
E-mail: Info@aviso.ee
Põhitegevusala: Kinnisvarabüroo tegevus
EMTAK 68311

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:

- majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek;
- osanike nimekiri.

SISUKORD

Tegevusaruanne.....	4
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne skeem 1.....	7
Omakapitali muutuse aruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....	8
Lisa 1. Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 2. Muud lühiajalised nõuded.....	9
Lisa 3.Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4.Materiaalne põhivara	10
Lisa 5.Võlad tarnijatele	10
Lisa 6.Lühiajalised laenukohustused	10
Lisa 7.Maksuvõlad.....	10
Lisa 8.Muud võlad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10. Tulud.....	11
Kasumi jaotamise ettepanek.....	11
Juhatuse allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele.....	12
Osanike nimekiri	13

Tegevusaruanne

OÜ Aviso Kinnisvara jätkas 2008.aastal oma majandustegevust oma tegevusaladel.

Äriühingu tegevusaladeks on:

Emtak 68311 Kinnisvara büroode tegevus;

Emtak 68201 Kinnisvara rent

Emtak 68101 Enda kinnisvara ost-müük.

2008.aastal müüdi 5 varem soetatud kinnisvarainvesteeringut kasumiga 997 tuh.krooni. Soetati üks kinnistu Idakaare tänaval maksumuses 500 tuh.krooni.

Jätkati detailplaaneringu arendust Türi linnas, kuhu investeeringuna kulutati 2008.aastal 44000.- eek.

2008.aastal tagastati laenu summas 3651 tuh.krooni Sampo pangale.

Äriühingus töötajaid 2008.aastal palgal ei olnud. Juhatuse liikmetele maksti juhatuse liikme tasu kokku summas 83700.-eek. Muid tasusid juhatuse liikmetele ei makstud.

Sõlmitud on lepingud 2 kinnisvaramaakleriga, kes maksavad OÜ-le kontoriruumide ja tehnika kasutamise eest lauamaksu.

2008.aasta oli oü-le majanduslikult edukas ja plaanis on jätkata sama tegevusaladega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 11 esitatud OÜ Aviso Kinnisvara 2008.a.raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Aviso Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 27.02.2009, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

OÜ Aviso Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Eve Pedajas

Kaia Mõistlik

Juhatuse liige

juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007	lisad
Varad			
Raha	36 305	372	
Nõuded ostjate vastu	86 860	3 263 432	lisa1
Muud lühiajalised nõuded	11 329	9 090	lisa2
Käibevara kokku	134 494	3 272 894	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7 904 714	7 394 151	Lisa3
Materiaalne põhivara	1014290	1084888	Lisa4
Põhivara kokku	8 919 004	8 479 039	
VARAD KOKKU	9 053 498	11 751 933	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad tarnijatele	28 117	16 877	Lisa5
Laenukohustused	563 844	2 371 430	Lisa6
Maksuvõlad	468	4 256	Lisa7
Muud võlad	22 935	8 981	Lisa8
Lühiajalised kohustused kokku	615 364	2 401 544	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajaline laenukohustus		1 843 707	
Pikaajalised kohustused kokku	0	1 843 707	
Kohustused kokku	615 364	4 245 251	
Omakapital			
Osakapital	40 000	40 000	Lisa9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 462 682	5 153 441	
Aruandeaasta kasum	931 452	2 309 241	
Omakapital kokku	8 438 134	7 506 682	
Passiva kokku	9 053 498	11 751 933	

Kasumiaruanne skeem 1
 (kroonides)

	2008.a.	2007.a.	lisa
Müügitulu	1 066 912	783 351	lisa10
Põhivara müügikasum	997 364	3 053 592	lisa10
Muud äritulud	139 000		
Tulud kokku	2 203 276	3 836 943	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	48 091	110 003	
Muud tegevuskulud	565 882	346 399	
Tööjõukulud	111 377	170 353	
Põhivara amortisatsioon	264 830	395 340	
Muud ärikulud	107 430	210 623	
Kulud kokku	1 097 610	1 232 718	
Ärikasum (-kahjum)	1 105 666	2 604 225	
Finantstulud ja -kulud	-174 214	-294 984	
Kasum enne tulumaksustamist	931 452	2 309 241	
Aruandeaasta puhaskasum	931 452	2 309 241	

Omakapitali muutuse aruanne
 (kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
31.12.2007	40 000	4 000	7 462 682	7 506 682
Aruandeaasta puhaskasum			931 452	931 452
31.12.2008	40 000	4 000	8 394 134	8 438 134

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

Rahavood äritegevusest	2008.a.	2007.a.
Ärikasum(-kahjum)	1 105 666	2 604 225
Ärikasumi (-kahjumi) korrigeerimised	264 830	395 340
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 174 333	-3 211 934
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettem. muutus	21 406	-84 409
Rahavoog äritegevusest kokku	4 566 235	-296 778
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara müük-soetus	-94 323	
Ettemaks põhivara eest		-1086022
Kinnisvarainvesteering	-610472	774464
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-704 795	-311 558
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud- makstud laenud	-3 651 293	899 299
Makstud intressid	-174 214	-294 984
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-3 825 507	604 315
RAHAVOOD KOKKU	35 933	-4 021
RAHA perioodi algul	372	4393
RAHA muutus	35933	-4021
Raha perioodi lõpul	36305	372

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ Aviso Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. 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 aruanne on koostatud kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tulud ja kulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud kauba või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja OÜ-l on tekkinud summale nõudeõigus.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on OÜ Aviso Kinnisvara moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Kõik aastaarunde lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 86860 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid laekumise tähtajaga 2009.a. jaanuar neljalt kliendilt 86860 krooni eest.

Lisa 2. Muud lühiajalised nõuded

Summas 11329.- üürikulude katteks laekumata OÜ Forum Cinema, laekumine jaanuar 2009.

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2008 omab oü Aviso Kinnisvara alljärgnevaid kinnisvarainvesteeringuid:

	Soetusmaksumus 31.12.2008	Jääkmaksumus 31.12.2008
Korteriomand Tartu mnt.6-6	3228432.-	3099295.-
Korteriomand Narva mnt.38	1851668.-	1333202.-
Türi, V-Pärnu kinnistu	637552.-	588185.-
Türi kinnistu	170700.-	170700.-
Kinnistu Idakaare	500000.-	480000.-
1 garaazi Roterm.kv.-s	250000.-	233333.-
Sepakivi kinnistu	2000000.-	2000000.-

Kokku summas	8638352.-	7904714.-
--------------	-----------	-----------

Kinnisvarainvesteeringutelt saadi 2008.aastal renditulu 409367.-EEK.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil ja nendelt on arvestatud amortisatsiooni 2008.aastal 258706.-EEK.

2008.aastal müüdi 5 kinnisvarainvesteeringut kasumiga 997364.-EEK.

Lisa 4. Materiaalne põhivara

Amortisatsioonikuluks on kantud 2008.aastal 6124.-EEK.

Põhivara soetusmaksumus seisuga 31.12.2008 on 1233235.-EEK

Maa ja ehitised 1000000.-

Muu inventar 233235.-

Põhivara jääkmaksumus seisuga 31.12.2008 on 1014290.-EEK

Maa ja ehitised 1000000.-

Muu inventar 14290.-

Uut põhivara 2008.aastal ei seotatud.

Lisa 5.Võlad tarnijatele

Seisuga 31.12.2008 ol oü-l võlgu jooksvaid kulutusi 7 tarnijaile, summas 28117.- EEK mis kõik tasuti 2009.aasta jaanuaris.

Lisa 6.Lühiajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused summas 563844.- jagunevad alljärgnevalt:

1.2008.aastal Sampo panga laen 160744.-eek;

2.Laen summas 185000.-eel eraisikult Aleksandr Lössanov, isikukood 35710200257, tagasimaksetähtajaga 20.märts 2009.

3.Lühiajaline laen osanikelt summas 218100.-eek, tagastamistähtaeg 31.12.2009.

Lisa 7.Maksuvõlad

Summas 468.- jagunevad alljärgnevalt:

-kinnipeetud tulumaks 178.-; sotsiaalmaks 2618.-;

erisoodustuse tulumaks 532.-eek , kogumispension 23.-eek,maamaks 184.-eek ja käibemaksu ettemaks -3039.-eek ja töötuskindlustusmaksu ettemaks 28.-eek.

Lisa 8.Muud võlad

Aruandva isiku võlg summas 22935.-eek.

Lisa 9. Osakapital osaühingus

Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast, väärtuses 40.000.-EEK, mille osanikeks on järgmised isikud:

Eve Pedajas isikukood 46001160319, Tallinn 1 osa väärtuses 20000.-eek

Kaia Möistlik isikukood 45311130266, Tallinn 1 osa väärtuses 20000.-eek

Lisa 10. Tulud

OÜ Aviso KV tulud summas 2064276.-EEK on kõik teenitud Eestis ja müügitulu jaguneb alljärgnevalt:

EMTAK 68311 -657545.-EEK kinnisvara vahendusest ja hindamisest;

EMTAK 68101 -997364.-EEK kinnisvarainvesteeringute müügikasum;

EMTAK 68201 -409367.-EEK teenitud renditulu.

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2007. a. lõpus	7 462 682
Aruandeaasta kasum	931 452
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk	
pärast 2008. a. majandusaasta aruande kinnitamist	8 394 134

Juhatus teeb ettepaneku jaotada puhaskasum summas 8394134-EEK alljärgnevalt:

-maksta osanike dividendideks 2000000.-EEK

-tasuda dividenditulumaksu 531646.-EEK

-jätta jaotamata kasumi arvele 5862488.-EEK

Juhatuse allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele

OÜ Aviso Kinnisvara 2008 majandusaasta aruande allkirjastamine 27.veebruari 2009.

Eve Pedajas juhatuses liige _____ _____.2009

Kaia Mõistlik juhatuses liige _____ _____.2009

OSANIKE NIMEKIRI

Seisuga 31.12.2008

Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast, väärtuses 40.000.-EEK,

mille osanikeks on järgmised isikud:

Eve Pedajas isikukood 46001160319, Tallinn 1 osa väärtuses 20000.-EEK

Kaia Mõistlik isikukood 45311130266, Tallinn 1 osa väärtuses 20000.-EEK

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Aviso Kinnisvara (registrikood: 10521243) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Eve Pedajas (Juhatuse liige) - kinnitanud 06.05.2009