

OÜ KEY

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2008.a.

Juriidiline aadress:	Kadaka tee 70c, 12618 Tallinn
Äriregistri nr.	10175002
Telefon:	6 140 351
Faks:	6 140 322
E-post:	lena@atrium.ee
Audiitor:	Joel Tõugjas, OÜ Adelaid
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldus
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008.-31.12.2008

Lisatud dokumendid

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Audiitori järeldusotsus
3. Osanike nimekiri
4. Müügitulu tegevusalade lõikes (EMTAK 2008)

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2. Muud lühiajalised nõuded	15
Lisa 3. Maksud	15
Lisa 4. Tütarettevõtted	15
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 6. Materiaalne põhivara	16
Lisa 7. Muud võlad	17
Lisa 8. Omakapital	17
Lisa 9. Müügitulu	17
Lisa 10. Muud ärikulud	17
Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega	18
Lisa 12. Laenu tagatis ja panditud vara	19
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	20
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	21
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	22
OÜ KEY osanike nimekiri	23
OÜ KEY müügitulu tegevusalade lõikes (EMTAK 2008)	24

TEGEVUSARUANNE

Alates 2004 aastast OÜ Key põhitegevuseks on müügipindade välja rentimine. Aruandeaasta netokäive kokku oli 4 290 891 krooni. Aruandeperioodi kasumiks kujunes 2 739 607 krooni.

Täiendavaid pangalaene 2008 aastal ei võetud. 2008.a. tagastati varasematel perioodidel antud laene summas 1 780 000 krooni ja anti välja laenu summas 9 360 304 kr, millest aruandeaastal tagastati 147 737 kr. Kui 2007 aastaks oli käibevara osatähtsus koguvaras 35 %, siis 2008 aastaks 48 %. Positiivse nähtusena võib ka välja tuua puhasrentaabluse taseme paranemist.

Äriühingu juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatus ja nõukogu liikmetele on 2008.aastal makstud tasusid summas 144 000 krooni. Aruandeaastal juhatuse liige soodustusi saanud ei ole. Ka ei ole aruandeaastal juhatuse liikmega seotud isikutele teostatud mingeid väljamakseid, neile ei ole tehtud soodustusi ega antud laene ja nendel ei ole muid kohustusi OÜ Key' ees.

Töötajate keskmine arv 2008. aastal oli 1, töötajate nimestikuline arv aasta lõpul on 1. Töötajatele maksti aruandeaasta eest töötasu summas 23 545 krooni. Kogu palgafondi kulu aruandeaastal oli 222 905 krooni, sealhulgas sotsiaalmaksud summas 55 360 krooni.

2008. aastal Key OÜ osakapitalis muutusi ei olnud.

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse 38 089 krooni. Renoveerimistööd on plaanis lõpetada 2009. aastal, renditulu kasvu eeldatakse 2010 aastal.

Peamised finantssuhtarvud	2008	2007
Müügitulu (tuh kr)	4 291	4 312
Käibe kasv	0 %	49 %
Puhaskasum (tuh kr)	2 740	-2 135
Puhasrentaablus	64 %	-50 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,90	0,54
ROA	13 %	-10 %
ROE	27 %	-29 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2008 - \text{müügitulu } 2007) / \text{müügitulu } 2007 * 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2008 - \text{puhaskasum } 2007) / \text{puhaskasum } 2007 * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Juhatus liige/Key Kunman/

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 18 toodud OÜ KEY 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ KEY on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

.....
Juhatus liige
(Key Kunman)

Tallinn, 18.mai 2009

.....
Juhatus liige/Key Kunman/

18.05.09

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		509 376	6 436 874
Nõuded ostjate vastu		483 649	543 787
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-77 335	-17 814
Muud lühiajalised nõuded	2	9 576 361	340 355
Ettemaksed teenuste eest		15 523	3 946
Käibevara kokku		10 507 574	7 307 148
Põhivara			
Tütarettevõtete aktsiad või osad	4	534 709	548 465
Pikaajalised nõuded		0	1 780 000
Kinnisvarainvesteeringud	5	10 692 403	11 168 995
Materiaalne põhivara	6	119 830	107 994
Põhivara kokku		11 346 942	13 605 454
VARAD KOKKU		21 854 516	20 912 602

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad tarnijatele		156 828	107 468
Võlad töövõtjatele		19 233	18 620
Maksuvõlad	3	33 162	43 740
Muud võlad	7	11 421 935	13 259 023
Lühiajalised kohustused kokku		11 631 158	13 428 851
KOHUSTUSED KOKKU		11 631 158	13 428 851
Omakapital			
Osakapital	8	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		7 043 751	9 178 985
Aruandeaasta kasum		2 739 607	-2 135 234
OMAKAPITAL KOKKU		10 223 358	7 483 751
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		21 854 516	20 912 602

Kasumiaruanne
 (SKEEM 1) (kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	9	4 290 891	4 312 139
Mitmesugused tegevuskulud		-1 183 618	-3 442 322
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-167 545	-189 330
Sotsiaalmaks		-55 360	-62 579
Tööjõu kulud kokku		-222 905	-251 909
Põhivara kulum		-502 844	-469 626
Muud ärikskulud	10	-59 522	-18 095
Ärikskasum		2 322 002	130 187
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringuult tütarettevõtetesse		-13 756	0
Kahjum valuutakursi muutustest		-498	-499
Muud finantstulud ja -kulud		443 264	278 181
Finantstulud ja -kulud kokku		429 010	277 682
Kasum enne tulumaksustamist		2 751 012	407 869
Tulumaks		-11 405	-2 543 103
Aruandeaasta puhaskasum/kahjum		2 739 607	-2 135 234

Rahavoogude aruanne
 (kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		2 322 002	130 187
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	5,6	502 844	469 626
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		108 082	174 013
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		17 041	-25 838
Makstud ettevõtte tulumaks		-326 139	-125 456
Kokku rahavood äritegevusest		2 623 830	622 532
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetus		-38 088	-78 124
Kinnisvarainvesteeringute soetus		0	-499 900
Antud laenud		-9 360 304	0
Antud laenude tagasimaksed		1 927 737	1 720 000
Saadud intressid		419 327	11 433
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-7 051 328	1 153 409
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid		-1 500 000	-1 200 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 500 000	-1 200 000
Rahavood kokku		-5 927 498	575 941
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		6 436 874	5 860 933
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-5 927 498	575 941
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		509 376	6 436 874

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	400 000	40 000	19 178 985	19 618 985
2007.a puhaskahjum			-2 135 234	-2 135 234
Dividendid			-10 000 000	-10 000 000
Saldo seisuga 31.12.2007	400 000	40 000	7 043 751	7 483 751
Aruandeperioodi puhaskasum			2 739 607	2 739 607
Saldo seisuga 31.12.2008	400 000	40 000	9 783 358	10 223 358

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 8.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ KEY 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ Key on konsolideeriv üksus raamatupidamise seaduse § 27 lõike 1 tähenduses.

OÜ Key ei koostanud konsolideeritud majandusaasta aruannet, kuna äriühingul müügitulu (netokäive) ja tema tütarettevõtetele OÜ Cosmix OÜ ja OÜ Key Ehituskaubad müügitulu on väiksem kui 10 miljonit krooni ja töötajate arv väiksem kui 10 ning vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 lõike 1 punktile 3 on OÜ Key konsolideeritud majandusaasta aruande koostamisest vabastatud. Tütarettevõtte osa kajastamise põhimõtteid on kirjeldatud osas 6.

1. Esitlusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Eelmise perioodi võrdlusandmed on viidud vastavusse uute aruandeskeemidega.

2. Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijate tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

3. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

4. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutega.

5. Nõuded ostjate vastu

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

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

6. Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtet 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.

Tütarettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtete varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse). Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Tulu investeeringult kajastatakse ainult selles ulatuses, milles ettevõttele tehakse väljamakseid pärast investeerimisobjekti omandamiskuupäeva tekkinud akumulieeritud kasumist. Sellist kasumit ületavaid väljamakseid loetakse investeeringu tagastumiseks ja lahutatakse investeeringu soetusmaksumusest.

7. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida OÜ Key hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Rakendatav amortisatsioonimäär on 3% aastas. Maad ei amortiseerita.

Parandustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

8. Materiaalne põhivara

Olulise printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 5000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku eluaega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

• Maa	Ei amortiseerita
• Ehitised ja rajatised	3%
• Masinad ja seadmed	20%
• Muu materiaalne põhivara	20%

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

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

9. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

9.1. Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes tuluna.

9.2. Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivarana, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

10. 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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), 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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

11. 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 (kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79, kuni 31.12.2007 maksumäär 22/78, kuni 31.12.2006 maksumäär 23/77 ning kuni 31.12.2005 maksumäär 24/76) 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.

12. Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

13. Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevust tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

14. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2008 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2008	31.12.2007
Intressid	363 794	340 355
Laenud	9 212 567	0
Kokku	9 576 361	340 355

Lisa 3. Maksud

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		25 468		24 433
Üksikisiku tulumaks		2 831		3 024
Sotsiaalmaks		4 578		4 620
Kohustuslik kogumispension		240		240
Töötuskindlustusmaks		15		18
Erisoodustuste tulumaks		30		0
Ettevõtte tulumaks		0		11 405
Kokku	0	33 162	0	43 740

Lisa 4. Tütarettevõtted

2008. a omas OÜ KEY osalust järgmistes tütarettevõtetes:

	OÜ Cosmix	OÜ Key Ehituskaubad	KOKKU
Asukoht	Eesti	Eesti	
Põhitegevusala	Jaekaubandus (parfümeeria- ja kosmeetikatooted)	Ehituskaupade müük	
Osaluse % aasta alguses	100%	100%	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	148 465	400 000	548 465
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	148 465	400 000	548 465
Osaluse % aasta lõpus	100%	100%	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	134 709	400 000	534 709
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	134 709	400 000	534 709

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud**Aasta alguseks:**

- soetusmaksumus	15 905 554
- akumulieeritud kulum	-4 736 559
- jääkmaksumus	11 168 995

Aruandeaastal:

- perioodi amortisatsioonikulu	-476 592
--------------------------------	----------

Aasta lõpuks:

- soetusmaksumus	15 905 554
- akumulieeritud kulum	-5 213 151
- jääkmaksumus	10 692 403

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 290 891	4 312 139
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	1 119 410	1 327 139
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	3 171 481	2 985 000

Lisa 6. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	38 438	217 278	255 716
Akumuleeritud kulum	-38 438	-109 284	-147 722
Jääkmaksumus	0	255 716	107 994
2008. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	38 088	38 088
Amortisatsioonikulu	0	-26 252	-26 252
Saldo seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus	38 438	255 366	293 804
Akumuleeritud kulum	-38 438	-135 536	-173 974
Jääkmaksumus	0	119 830	119 830

Lisa 7. Muud võlad

	31.12.2008	31.12.2007
Dividendivõlad	9 000 000	10 500 000
E/v tulumaks div.(väljamaksmata)	2 392 405	2 695 734
Ostjate ettemaksud	29 530	63 289
Kokku	11 421 935	13 259 023

Lisa 8. Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	400 000	400 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	400 000	400 000

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 moodustas 9 783 358. (31. detsember 2007: 7 043 751) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2009 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79 ja kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Bilansipäeva seisuga eksisteerinust jaotamata kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 7 182 719 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 2 600 639 krooni. Seisuga 31. detsember 2007 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 5 171 363 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaksukulu summas 1 872 389 krooni.

Lisa 9. Müügitulu

OÜ KEY müügitulu on saadud Eestis ja jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tulu liik	2008	2007
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	4 290 891	4 312 139
Kokku	4 290 891	4 312 139

Lisa 10. Muud ärikulud

	2008	2007
Kohalikud maksud	0	281
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	59 522	17 814
Kokku	59 522	18 095

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

Key OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:
 tütarettevõtet (ning tütarettevõtte omanikke)
 sidusettevõtteid;
 teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
 tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
 eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Key OÜ on 2008.a. ostnud ning müünud kaupu ja ostnud teenuseid järgmistele seotud osapooltele (kroonides):

Osapoole nimi	2008				2007			
	Ost	Müük	Intressi- kulu	Intressi- tulu	Ost	Müük	Intressi- kulu	Intressi- tulu
Juhatusel liikmega seotud ettevõtted:								
Aromare OÜ						199 044		
Esraven AS	5 507				4 006	411 718		
Home-Lux OÜ	10 294			32 640	43 789			86 840
Järve Keskus AS	312 513				252 990			
Silikaat AS				127 355	7 778	834		
Silikaat Grupp AS				283 269	0			191 149
Teenuste ost- müük kokku:	328 314	0	0	443 264	308 563	611 596	0	277 989

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Saldod seotud osapooltega (kroonides):

Lühiajalised nõuded	31.12.2008	31.12.2007
Juhatusel liikmega seotud ettevõtted:		
Home-Lux OÜ	0	149 206
Silikaat Grupp AS	236 439	191 149
Silikaat AS	9 339 922	0
Kokku kohustused:	9 576 361	340 355
Lühiajalised kohustused		
	31.12.2008	31.12.2007
Juhatusel liikmega seotud ettevõtted:		
Järve Keskus AS	30 680	24 780
Kokku kohustused:	30 680	24 780

Lisa 12. Laenu tagatis ja panditud vara

Kellelt ja millal ning milleks ja mis summas saadud laenu tagatiseks antud vara nimetus	Tagatise summa
Hüpoteek 12.05.1999-kinnistule Kadaka tee 70c Tallinnas SEB Eesti Ühispanga kasuks AS Silikaat Grupp laen	7 500 000
Hüpoteek 07.03.2002-kinnistule Kadaka tee 70c Tallinnas SEB Eesti Ühispanga kasuks (osa ühishüpoteegist) AS Silikaat laen	7 000 000 (kogu hüpoteek 120 000 000)
Kokku:	14 500 000

Panditud vara bilansiline maksumus seisuga 31.12.2008 on 10 692 403 krooni.

OÜ Key arvelduskontod SEB Eesti Ühispangas kuuluvad Silikaat Grupi AS kontsernikonto koosseisu. Kontsernisisene arvelduslaenu limiit on summas 3 000 000 krooni, mida äriühing ei kasutanud. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Seisuga 31.12.2008 ei olnud OÜ KEY-l kontsernikonto lepinguga seoses nõudeid ega kohustusi.

OÜ Key on saanud 2008.a. intressitulu kontsernikontodelt summas 283 269 krooni.

OÜ Key on garanteerinud AS Silikaat Mööbel poolt antud laenu OÜ-le Cosmix summas 4 950 000 krooni.

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ KEY juhatus on koostanud 2008.aasta tegevusaruande, raamatupidamise aruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus

Juhatus liige Key Kunman 18.mai 2009.a.
allkiri

Nõukogu on juhatus poolt koostatud majandusaasta aruande ja kasumi jaotamise ettepaneku läbi vaadanud ja osanike üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu

Nõukogu esimees Vello Kunman 15.juuni 2009.a.
allkiri

Nõukogu liige Sirje Kunman 15.juuni 2009.a.
allkiri

Nõukogu liige Kea Kunman 16.juuni 2009.a.
allkiri

Juhatus liige /Key Kunman/

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK*OÜ KEY jaotamata kasum seisuga aruandeaasta lõpu seisuga:*

Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 31.12.2008	7 043 751
<u>2008.a. puhaskasum</u>	<u>2 739 607</u>
Jaotuskõlbulik kasum	9 783 358

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jaotamist 9 783 358 krooni.

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ KEY osanikule

Olen auditeerinud OÜ KEY 31.detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, on kaasatud minu poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

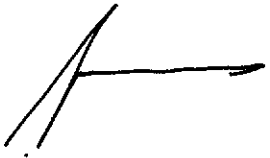
Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab eetikanõuete järgimist ning auditi planeerimist ja läbiviimist viisil, mis võimaldaks omandada põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usun, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ KEY finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



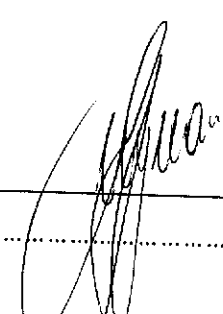
Joel Tõugjas
Vannutatud audiitor

Tallinn, 22.05.2009

OÜ KEY osanike nimekiri

Nimi	Vello Kunman
Isikukood	35205260315
Elukoht	Silla 3, Tallinn
Osaku nimiväärtus	400 000

18.mai 2009.a.



Juhatuses liige/Key Kunman/

OÜ KEY müügitulu tegevusalade lõikes (EMTAK 2008)

	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	4 290 891
Kokku	4 290 891

Juhatusel liige/Key Kunman/