

## Majandusaasta aruanne

### **OÜ BETTER PROPERTY**

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

Äriregistri kood 11466472  
Aadress: Õitse 58A, Tallinn 10913  
Telefon: + 372 50 19 747  
Elektronpost [liiv.erik@gmail.com](mailto:liiv.erik@gmail.com)  
Interneti kodulehekülg [www.betterpropety.ee](http://www.betterpropety.ee)

## Sisukord

|                                                                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE.....                                                                                                     | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                                                                                      | 4  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....                                                                                       | 4  |
| Bilanss .....                                                                                                           | 5  |
| Kasumiaruanne [ <i>SKEEM 1</i> ] .....                                                                                  | 6  |
| Rahavoogude aruanne .....                                                                                               | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                                                                      | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad .....                                                                                | 9  |
| Lisa 1    Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted .....                                   | 9  |
| Lisa 2    Aksiad ja väärtpaberid .....                                                                                  | 11 |
| Lisa 3    Nõuded ja ettemaksed.....                                                                                     | 11 |
| Lisa 4    Omakapital .....                                                                                              | 11 |
| Lisa 5    Müügitulu .....                                                                                               | 11 |
| Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele .....                                                     | 12 |
| 1. Kasumi jaotamise ettepanek.....                                                                                      | 13 |
| 2. Better Property aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK) ..... | 14 |

## TEGEVUSARUANNE

Better Property OÜ 2008. aasta tegevuseks oli kinnisvaraobjektide vahendustegevus ning kinnisvara arendusprojektide analüüs ning turuülevaadete koostamine. Töötajaid majandusaastal polnud, juhatuse liimile tasu ei makstud.

Tegevusvaldkonna makromajanduslik taust on väga negatiivne ning järgmisel majandusaastal ei ole näha paranemise ega stabiliseerumise märke.

Järgmisel majandusaastal plaanib Better Property OÜ leida uusi suundi laiendamaks oma majandustegevust kinnisvaravaldkonnas ning suurendada pakutavate teenuste valikut. Avatud ollakse ka majandustegevusele teistes valdkondades.

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE****Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

OÜ Better Property 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 raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2009 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.

Juhatuse hinnangul on OÜ Better Property jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30. juuni 2009.a

---

Juhatuse liige  
(Erik Liiv)

**Bilanss**

(kroonides)

|                                                 | <b>Lisa nr</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>01.02.2008</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVA (VARAD)</b>                           |                |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                                |                |                   |                   |
| Raha                                            | 2              | 133 263           | 40 000            |
| Nõuded ja ettemaksed                            | 3              | 3 110             | 0                 |
| <b>Käibevara kokku</b>                          |                | <b>136 373</b>    | <b>40 000</b>     |
| <b>Põhivara</b>                                 |                |                   |                   |
| <b>AKTIVA (VARAD) KOKKU</b>                     |                | <b>136 373</b>    | <b>40 000</b>     |
| <b>PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)</b>       |                |                   |                   |
| <b>OMAKAPITAL</b>                               |                |                   |                   |
| Osakapital                                      | 4              | 40 000            | 40 000            |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                     |                | 96 373            | 0                 |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                         |                | <b>136 373</b>    | <b>40 000</b>     |
| <b>PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU</b> |                | <b>136 373</b>    | <b>40 000</b>     |

**Kasumiaruanne [SKEEM 1]**

(kroonides)

|                                     | <b>Lisa nr</b> | <b>2008</b>   | <b>2007</b> |
|-------------------------------------|----------------|---------------|-------------|
| Müügitulu                           | 5              | 136 349       | 0           |
| Mitmesugused tegevuskulud           |                | -40 076       | 0           |
| <b>Ärikasum</b>                     |                | <b>96 273</b> | <b>0</b>    |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>       |                |               |             |
| Intressitulud                       |                | 100           | 0           |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b> |                | <b>100</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b>  |                | <b>96 373</b> | <b>0</b>    |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>      |                | <b>96 373</b> | <b>0</b>    |

**Rahavoogude aruanne**[\[kaudmeetodil, alustades ärikasumist\]](#)

(kroonides)

|                                                   | <b>Lisa nr</b> | <b>2008</b>    | <b>2007</b> |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                     |                |                |             |
| Ärikasum                                          |                | 96 273         | 0           |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus |                | -3 110         | 0           |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>               |                | <b>93 163</b>  | <b>0</b>    |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>           |                |                |             |
| Saadud intressid                                  |                | 100            | 0           |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>     |                | <b>100</b>     | <b>0</b>    |
| <b>Rahavood finvesteerimistegevusest</b>          |                |                |             |
| Osakapitali sissemaks                             |                | 40 000         | 0           |
| <b>Kokku rahavood finvesteerimistegevusest</b>    |                | <b>40 000</b>  | <b>0</b>    |
| <b>Rahavood kokku</b>                             |                | <b>133 263</b> | <b>0</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b> | 2              | <b>0</b>       | <b>0</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>          |                | <b>133 263</b> | <b>0</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>   | 2              | <b>133 263</b> | <b>0</b>    |

**Omakapitali muutuste aruanne**

(kroonides)

|                                 | Aktsia-<br>kapital | Kohus-<br>tuslik<br>reserv-<br>kapital | Jaotamata<br>kasum/<br>kahjum | <b>Kokku</b>   |
|---------------------------------|--------------------|----------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| <hr/>                           |                    |                                        |                               |                |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>                               | <b>0</b>                      | <b>0</b>       |
| <b>Osakapitali sissemaks</b>    | 40 000             | 0                                      | 0                             | <b>40 000</b>  |
| Aruandeperioodi puhaskasum      | 0                  | 0                                      | 96 373                        | <b>96 373</b>  |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2008</b> | <b>40 000</b>      | <b>0</b>                               | <b>96 373</b>                 | <b>136 373</b> |

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 4.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Better Property 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### 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. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### Muud nõuded

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

### Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Muud masinad ja seadmed    | 5-10 aastat |
| Muu inventar ja IT seadmed | 3-5 aastat  |

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

### **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 31.12.2008 kehtis maksumäär 21/79) 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

### **Tulude arvestus**

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

### **Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

**Lisa 2 Raha**

|                      | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Pangakontod          | 33 263            | 0                 |
| Tähtajalised hoiused | 100 000           | 0                 |
| <b>Raha kokku</b>    | <b>133 263</b>    | <b>0</b>          |

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

|                                            | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Muud lühiajalised nõuded                   | 3110              | 0                 |
| <i>Intressid</i>                           | <i>1 00</i>       | <i>0</i>          |
| <i>Muud viitlaekumised (aruandev isik)</i> | <i>3010</i>       | <i>0</i>          |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>          | <b>3110</b>       | <b>0</b>          |

**Lisa 4 Omakapital**

|                             | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Osakapital (kroonides)      | 40 000            | 0                 |
| Osade arv (tk)              | 400               | 0                 |
| Osa nimiväärtus (kroonides) | 100               | 0                 |

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 moodustas 91 554 krooni.

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 72 328 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 19 226 krooni.

**Lisa 5 Müügitulu**

Kogu OÜ Better Property müügitulu summas 136 349 krooni oli teenitud Eestis.

OÜ Better Property müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

| <b>Tegevusalad/ tooted</b> | <b>2008</b>    | <b>2007</b> |
|----------------------------|----------------|-------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus  | 136 349        | 0           |
| <b>Kokku</b>               | <b>136 349</b> | <b>0</b>    |

**Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele**

OÜ Better Property 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 30. juuni 2009, kinnitamine

---

Juhatuse liige  
(Erik Liiv)

## **1. Kasumi jaotamise ettepanek**

OÜ Better Property juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 96 373 krooni alljärgnevalt:

1. eraldised kohustuslikku reservkapitali 4 819 krooni
2. jaotamata kasumisse 91 554 krooni

**2. Better Property aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)**

|                                   | <b>2008</b>    |
|-----------------------------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus (68311) | 136 349        |
| <b>Kokku</b>                      | <b>136 349</b> |

## Üldandmed

| Registrikood | Ärinimi            | Majandusaasta algus | Majandusaasta lõpp |
|--------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 11466472     | Better Property OÜ | 01.01.2008          | 31.12.2008         |

## Sidevahendid

| Liik                  | Sisu                  |
|-----------------------|-----------------------|
| Elektronposti aadress | liiv.erik@gmail.com   |
| Mobiiltelefon         | +372 5019747          |
| Interneti WWW aadress | www.betterproperty.ee |

## Osanikud

| Nimi / Ärinimi | Kood / Sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osade summaarne nimiväärtus (kroonides) |
|----------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------------|
| Erik Liiv      | 38604010216     |                   | 40000                                   |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhi-tegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|-----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus | 68311      | 136349          | 100.00      | Jah             |

## **Majandusaasta aruande allkirjad**

Better Property OÜ (registrikood: 11466472) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Erik Liiv (Juhatuse liige) - kinnitanud 27.07.2009