

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriniemi: Unistus OÜ
Äriregistrikood: 10951050
Tegevjuht: Riina Reinike

Aruandeaasta algus: 01.01.2008
Aruandeaasta lõpp: 31.12.2008

Aadress: Metsavahitee 24A, Tallinn
Telefon: +372 6 063 897
Faks: +372 6 063 891
E-posti aadress: -
Veebilehe aadress: -

Lisatud dokumentid: 1.Kasumi jaotamise ettepanek
2.Osanike nimekiri

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne [SKEEM 1].....	7
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist].....	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	11
Lisa 4 Kinnisvara investeeringud	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Pikaajalised kohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed.....	13
Lisa 8 Maksunõuded ja -kohustused	13
Lisa 9 Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	14
Lisa 10 Kaubad ja teenused	14
Lisa 11 Muud tegevuskulud	14
Lisa 12 Finantskulud ja tulud	15
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	15
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele	17
Osanike nimekiri	18

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Unistus on asutatud 4.märtsil 2003.aastal ja registreeritud Tallinna Äriregistris 21.mai 2003.a.Ühingu põhitegevuseks on kinnis-ja vallasvara haldamine, hooldamine ja arenemine.

2004.aastal sõlmis OÜ Unistus rendilepingu MTÜ-ga Unistus, võttes sellega endale kohustuse ehitada Tallinnas, Pirita linnaosas asuvale kinnistule lasteaia hoone ja korraldada Lasteaia pidamine.

2005.a.oli valmis Lasteaed täies mahus ning Lasteaia hoone koos õuealaga renditakse operaatorfirmale OÜ Naba, kes korraldab Lasteaia pidamine ja sellega seoduva tegevuse.

Juriidiline aadress: Metsavahi tee 24 A, Tallinn
Eesti Vabariik

Kontor: Metsavahi tee 24 A, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6063 891
Faks: +372 6063 890

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

OÜ Unistuse põhitegevuseks on kinnis- ja vallasvara haldamine, hooldamine ja arendamine. Alates 2005 aastast renditakse Lasteaia hoonet koos õuealaga operaatorfirmale OÜ Naba, kes korraldab lasteaia seonduvat tegevust.

Tulud, kulud ja kasum

2008.aastal moodustas Unistus OÜ müügitulu 1 931 068 krooni. Müügitulust moodustas 100% teenuste müük (rent). Seejuures vähenes teenuste müük aastaga 13%.

Peamised finantssuhtarvud

Peamised finantssuhtarvud	2008	2007
Müügitulu	1 931 068	2 218 393
Tulu kasv	-12 %	5 %
Puhaskasum	439 340	766 379
Kasumi kasv	-42 %	-85 %
Puhasrentaablus	22 %	34 %
Lühiajaliste kohustuste kättekordaja	0,47	0,55
ROA	1 %	3 %
ROE	6 %	13 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Brutokasumi määr (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

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

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

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

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

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

Personal

Aruandeaastal firmas palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmele juhatus liikme töö eest eraldi töötasu ei makstud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 18 toodud OÜ Unistus 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Unistus on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

VARAD	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha	2	617 697	537 590
Nõuded ja ettemaksed	3	130 311	290 747
Käibevara kokku		748 008	828 337
Põhivara			
Kinnisvara investering	5	21 300 000	21 500 000
Materiaalne põhivara	6	1 381 446	1 775 795
Põhivara kokku		22 681 446	23 275 795
VARAD KOKKU		23 429 454	24 104 132

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised kohustused			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	4	1 474 919	1 406 989
Võlad ja ettemaksed	8	99 452	91 597
Lühiajalised kohustused kokku		1 574 371	1 498 586
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	4	3 798 608	5 234 259
Muud pikaajalised laenud	4	10 057 768	10 214 233
Intressi võlad	4,12	1 711 741	1 309 428
Pikaajalised kohustused kokku		15 568 118	16 757 920
KOHUSTUSED KOKKU		17 142 488	18 256 506
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		500 000	500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5	307 626	4 541 247
Aruandeaasta kasum		439 340	766 379
OMAKAPITAL KOKKU		6 286 966	5 847 626
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		23 429 454	24 104 132

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	9	1 931 068	2 218 383
Muud äritulud		0	0
Kaubad ja teenused	10	-13 200	-13 200
Muud tegevuskulud	11	-42 265	-86 011
Palgakulud		0	-77 777
Põhivara kulum		-430 511	-442 794
Ärikasum (-kahjum)		1 445 086	1 598 601
Finantstulud ja kulud	12	-1 005 746	-832 222
Kasum (-kahjum) enne tulumaksumaksustamist		439 340	766 379
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		439 340	766 379

Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 445 086	1 598 601
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	430 511	442 794
Kinnisvara investeeringu õiglase väärtuse muutus	5	-200 000	0
Intressikulud	12	-805 746	-832 222
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		160 436	245 862
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		410 168	-10 423
Kokku rahavood äritegevusest		1 440 455	1 444 612
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	6	-36 162	0
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus		200 000	0
Antud laenude tagasimaksed		0	-1 310 977
Kokku rahavood investeerimistegevusest		163 838	- 1 310 977
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		-1 524 186	402 309
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		- 1 524 186	402 309
Rahavood kokku		80 107	535 944
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		537 590	1646
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
		80 107	535 944
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus			
		617 697	537 590

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	500 000	4 541 247	5 081 247
2007.a.kasum	0	0	766 379	766 379
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	500 000	5 307 626	5 847 626
Aruandeperioodi kasum	0	0	439 340	439 340
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	500 000	5 746 966	6 286 966

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Unistus 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.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

B. 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).

C. 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.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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.

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.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed 10-25%

Muu materiaalne põhivara 20-35%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

D. Tulude arvestus

Tulud teenuste müügist kajastatakse teenuste osutamisel.

Lisa 2 Raha

Raha	Valuuta	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	EEK	0	0
Pangakontod	EEK	617 697	537 590
Raha kokku		617 697	537 590

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	123 677	282 781
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Muud lühiajalised nõuded	0	0
Ettemaksed teenuste eest	6 634	7 966
Nõuded ja ettemaksed kokku	130 311	290 747

Lisa 4 Kinnisvara investeeringud

Kinnisvara investeering on kajastatud bilansis turuhinnaga kooskõlas hinnangu aktiga nr 090107-11179-461 seisuga 31.12.2008.

Algsaldo 01.01.2008	21 500 000
Õiglase väärtuse vähenemine 2008	-200 000
Lõppsaldo 31.12.2008	21 300 000

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Ehitised	Masinad, seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	0	1 912 055	974 010	2 886 065
Soetused 2008	0	0	36 162	36 162
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	0	1 912 055	1 010 172	2 922 227S
Akkumuleeritud kulum ja allahindlused	0			
Akkumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	0	-737 077	-373 193	-1 110270
Aruandeperioodi amortisatsioon	0	-286 711	-143 800	-430 511
Akkumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008	0	-1 023788	-516 994	-1 540781
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	0	1 174 978	600 817	1 775 795
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	0	888 267	493 178	1 381 446

Lisa 6 Pikaajalised kohustused

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõpetamine	Intressimäär	Alusvaluuta
Investeeringislaen 31.12.2008	5 273 587	20.04.2012	6kuu	EUR
sh.maksetähtaeg alla 1 aasta	1 474 919		Euribor	
sh.maksetähtaeg 1-5 aastat	3 798 608		+1,7%	
sh.maksetähtaeg üle 5 aasta	0			
Pikaajaline laen omaniku poolt	10 214 233	2017*	4% aastas	EEK
sh.maksetähtaeg alla 1 aasta	0			
sh.maksetähtaeg 1-5 aastat	0			
sh.maksetähtaeg üle 5 aasta	10 214 233*			
Omaniku laenu ntressid 31.12.2008	1 711 741	2017*		EEK
sh.maksetähtaeg alla 1 aasta	0			
sh.maksetähtaeg 1-5 aastat	0			
sh.maksetähtaeg üle 5 aasta	1 711 741*			

* Omaniku laenu koos intressiga tagastatakse Laenuandjale Laenusaja poolt siis, kui Laenusaja rahavoog seda võimaldab ning alles pärast seda, kui Laenusaja on täielikult tagastanud pangalaenu (Investeeringislaenu) ja tasunud nimetatud pangalaenu intressid.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

Võlad ja ettemaksed	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele		68 165	24 545
Maksunõuded ja -kohustused	8	31 287	67 052
Võlad ja ettemaksed kokku		99 452	91 5797

Lisa 8 Maksunõuded ja -kohustused

Maksunõuded ja kohustused	31.12.2008		31.12.2007	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	0
Käibemaks	0	31 287	0	33 849
Kinnipeetud tulumaks	0	0	0	12 411
Sotsiaalmaks	0	0	0	19 113
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	1 158
Töötuskindlustusmaks	0	0	0	521
Kokku	0	31 287	0	67 052

Lisa 9 Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Müügitulu tegevusalade lõikes:

Tegevusala	EMTAK	31.12.2008	31.12.2007
Hoonete ja seadmete rent	68201	1 931 065	2 218 383
Kokku		1 931 065	2 218 383

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes:

Piirkond	EMTAK	31.12.2008	31.12.2007
Eesti	68201	1 931 065	2 218 383
Kokku		1 931 065	2 218 383

Lisa 10 Kaubad ja teenused

Kaubad ja teenused	2008	2007
Maarent	13 200	13 200
Kokku	13 200	13 200

Lisa 11 Muud tegevuskulud

Muud tegevuskulud	2008	2007
Kindlustused	40 061	38 480
Remont	1 492	45 849
Juriidilised kulud	0	0
Muud	712	1 682
Kokku	42 265	86 011

Lisa 12 Finantskulud ja tulud

Finantskulud ja tulud	2008	2007
Omaniku laenu intressid	402 312	402 310
Pangalaenu intressid	403 404	429 545
Muud intressid	-68	368
Kahjum valuutakurssi muutusest	98	0
Hoone ümberhinnang	200 000	0
Kokku	1 005 746	832 222

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Unistus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks

- A. omanikke,
- B. tegev+ ja kõrgemat juhtkonda
- C. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Kauba ostu- ja müügitehingud aruande aastal

Seotud osapool	Osapoolte kirjeldus	Ost	Müük
Naba OÜ	lähisugulased omanikud	0	2 298 222
Naba MTÜ	lähisugulased omanikud	0	529 279
Unistus MTÜ	lähisugulased omanikud	13 200	0
Kokku		13 200	3 062 405

Saldod bilansipäeva seisuga

Osapoole nimi	Osapoolte kirjeldus	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded			
Naba OÜ	lähisugulased omanikud	46 484	23 679
Naba MTÜ	lähisugulased omanikud	77 193	259 101
Unistus MTÜ	lähisugulased omanikud	0	1 100
Kokku nõuded		123 677	283 880
Kohustused			
Naba OÜ	lähisugulased omanikud	0	0
Naba MTÜ	lähisugulased omanikud	0	0
Unistus MTÜ	lähisugulased omanikud	0	0
Kokku kohustused		0	0

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmise perioodide jaotamata kahjumi jääk	5 307 626
2008.majandusaasta kasum	439 340
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2008.majandusaasta aruande kinnitamist	5 746 966

Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ Unistus 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud ainuosanike poolt 25.juuni 2009, allkirjastamine 25.juuni 2009.

*Riina Reinike
Juhatuse liige
25.juuni 2009*

Osanike nimekiri

Osäühing Unistus
(registrikood 10951050)

Osanik	Isikukood	Elukoht	Osa nimiväärtuses	Prosent osakapitalis
Riina Reinike	47406110367	Tallinn	40 000	100%

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10951050	Osaühing Unistus	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6063891
Elektronposti aadress	naba@naba.ee
Telefon	+372 6063891

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Riina Reinike	47406110367	Tallinn	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1931068	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Unistus (registrikood: 10951050) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Riina Reinike (Juhatuse liige) - kinnitanud 29.06.2009