

356677
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2009

Silvi Kaarest

Üürimaja OÜ.....

2008. a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress: Jaagu 6, Tallinn, 13516
Äriregistri kood: 11221282
Telefon: +372 50 19 890
E-post: aarne.raudsik@ar-carton.com

Aruandeaasta algus ja lõpp: 01.01.2008-31.12.2008

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

- osanike nimekiri;
- müügitulu tegevusalade lõikes vastavalt eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK).

SISUKORD

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	5
BILANSS.....	6
KASUMIARUANNE (skeem 1).....	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	10
LISA 2 RAHA.....	12
LISA 3 NÕUDED JA ETTEMAKSED	12
LISA 4 VARUD	12
LISA 5 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	13
LISA 6 LAENUKOHUSTUSED	13
LISA 7 VÕLAD JA ETTEMAKSED	14
LISA 8 OMAKAPITAL	14
LISA 9 MÜÜGITULU.....	14
LISA 10 KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED.....	15
LISA 11 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	15
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	16
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	17

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Üürimaja OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvarahalduse ja üüriteenuste osutamine.

Juriidiline aadress: Jaagu 6
Tallinn, 13516
Eesti Vabariik

Äriregistri nr. 11221282

Telefon: +372 50 19 890

E-mail: aarne.raudsik@ar-carton.com



Juhatuse liige
Aarne-Viktor Raudsik

TEGEVUSARUANNE

OÜ Üürimaja on 2006 aastal asutatud ettevõtte mille tegevusalaks on kinnisvarahalduse ja üüriteenuste osutamine. Kolmandal tegevusaastal 2008 pakuti kinnisvara haldusteenust ja osteti kinnisvara. Hangitud elamispinnad on välja üüritud.

Tulud, kulud ja kasum

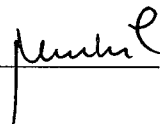
2008 aastal moodustus OÜ Üürimaja müügituluks 273 371.- kr ja puhaskasumiks kujunes 98 129,- kr. Suuremad kulud olid seotud tegevuskuludega korterite üürimisel.

Investeeringud

2008 aastal suuremaks investeeringuks oli korterite ostmine. 2009 aastal on plaanis jätkata nende korterite eluasemetena välja üürimist ning renoveerimist.

Personal

OÜ Üürimajal ei ole palgalist tööjõudu ja 2009. aastal ei ole plaanis ka kedagi palgata. Juhatuse liikmetele tasu ei maksta.

Tallinnas, "25".  2009


Juhatuse liige
Aarne-Viktor Raudsik

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 15 toodud Üürimaja OÜ 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

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

“25.” juuni 2009

Aarne

Juhatus liige
Aarne-Viktor Raudsik

Tiina Agukas

Juhatus liige
Tiina Agukas

BILANSS

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	1 967	11 704
Nõuded ja ettemaksed	3	57 832	0
Varud	4	0	216 357
Käibevara kokku		59 799	228 061
Põhivara			
Materiaalne põhivara	5	4 051 358	16 425
Põhivara kokku		4 051 358	16 425
VARAD KOKKU		4 111 157	244 486
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6	3 926 000	180 000
Võlad ja ettemaksed	7	46 244	23 702
Lühiajalised kohustused kokku		3 972 244	203 702
KOHUSTUSED KOKKU		3 972 244	203 702
OMAKAPITAL			
Osakapital	8	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		490	490
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		294	9 299
Aruandeaasta kasum (kahjum)		98 129	-9 005
OMAKAPITAL KOKKU		138 913	40 784
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		4 111 157	244 486



Juhatuse liige
Aarne-Viktor Raudsik

KASUMIARUANNE (skeem 1)
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	9	273 371	66 060
Muud äritulud		0	310
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	-205	-16 326
Mitmesugused tegevuskulud		-87 142	-45 882
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	-87 914	-13 160
Ärikasum(-kahjum)		98 110	-8 998
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud ja -kulud		19	-7
Finantstulud ja -kulud kokku		19	-7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		98 129	-9 005
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)		98 129	-9 005


 Juhatuse liige
 Aarne-Viktor Raudsik

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		98 110	-8 998
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	87 914	13 160
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3	-57 832	100
Varude muutus	4	14 890	-216 357
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7	22 542	197 906
Kokku rahavood äritegevusest		165 624	-14 189
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-3 921 380	0
Saadud intressid		19	-7
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-3 921 361	-7
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad		3 746 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		3 746 000	0
Rahavood kokku		-9 737	-14 196
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		11 704	25 900
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-9 737	-14 196
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	1 967	11 704



Juhatuse liige
Arne-Viktor Raudsik

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	0	9 789	49 789
Kohustuslik reservkapitali moodustamine	0	490	-490	0
2007 a puhaskahjum	0	0	-9 005	-9 005
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	490	294	40 784
 Saldo seisuga 31.12.2007	 40 000	 490	 294	 40 784
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	98 129	98 129
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	490	98 423	138 913

Juhatuse liige
Aarne-Viktor Raudsik

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

Üürimaja OÜ 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.

OÜ Üürimaja ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema aktsiatest/osadest kuuluvad Euroopa Liidus registreeritud ematettevõttele, mis koostab ja avalikustab oma asukohamaa seaduste kohaselt konsolideeritud auditeeritud aastaaruande.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

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).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

C. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10000 krooni. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

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 akumuliseeritud 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 remondikulused kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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:

- Muu inventar ja IT seadmed 25-50%



Juhatuse liige
Aarne-Viktor Raudsik

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.

D. 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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtusel).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

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.

E. 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. 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.

F. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

G. 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.


Juhatusel liige
Arne-Viktor Raudsik

LISA 2 RAHA

	31.12.2008	31.12.2007
Pangakontod	1 967	11 704
Raha kokku	1 967	11 704

LISA 3 NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	54 398	0
<i>s.h Ostjatelt laekumata arved</i>	<i>54 398</i>	<i>0</i>
Ettemaksed teenuste eest	3 434	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	57 832	0

LISA 4 VARUD

	31.12.2008	31.12.2007
Tooraine ja materjal	0	14 890
Müügiks ostetud kaubad	0	201 467
Varud kokku	0	216 357



Juhatuse liige
Aarne-Viktor Raudsik

LISA 5 MATERIAALNE PÕHIVARA

	Hooned	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	0	37 140	37 140
Akumuleeritud kulum	0	-20 715	-20 715
Jääkmaksumus	0	16 425	16 425
2008. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	3 921 380	0	3 921 380
Varude ümberklassifitseerimine põhivaraks	201 467	0	201 467
Amortisatsioonikulu	-81 859	-6 055	-87 914
Saldo seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus	4 122 847	37 140	4 159 987
Akumuleeritud kulum	-81 859	-26 770	-108 629
Jääkmaksumus	4 040 988	10 370	4 051 358

Seoses varaobjekti kasutusotstarbe muutmisega ennem kasutatav kinnisvarainvesteeringuna (hoone) summas 201 467 krooni klassifitseeriti seisuga 1. jaanuar 2008 põhivaraks.

LISA 6 LAENUKOHUSTUSED

	Saldo 31.12.2008	Tähtajatu 12 kuu jooksul	Intressi- määr
Lühiajalised laenud omanikult	3 926 000	3 926 000	0%
Kokku	3 926 000	3 926 000	
	Saldo 31.12.2007	Tähtajatu 12 kuu jooksul	Intressi- määr
Lühiajalised laenud omanikult	180 000	180 000	0%
Kokku	180 000	180 000	



Juhatusel liige
Arne-Viktor Raudsik

LISA 7 VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	10 350	71
Muud võlad (võlg aruandvale isikule)	17 479	23 631
Saadud ettemaksed	18 415	0
Võlad ja ettemaksed kokku	46 244	23 702

LISA 8 OMAKAPITAL

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	20 000	20 000

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 moodustas 98 423 krooni. (31. detsember 2007: 294 krooni) Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2009 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. (kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79) Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 77 754 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 20 669 krooni.

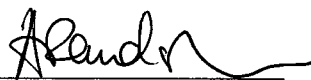
LISA 9 MÜÜGITULU

Üürimaja OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Eesti	273 371	66 060
Kokku	273 371	66 060

Üürimaja OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

EMTAK	Tegevusala	2008	2007
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	208 831	0
68321	Hoonete ja üürimajade haldus	36 000	52 000
70221	Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	6 650	8 800
74301	Kirjalik ja suuline tõlge	21 890	5 260
	Kokku	273 371	66 060


 Juhatuse liige
 Aarne-Viktor Raudsik

LISA 10 KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED

	2008	2007
Ostetud kaubad	205	5190
Ostetud teenused	0	11 136
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	205	16 326

LISA 11 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Üürimaja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Üürimaja OÜ on 2008. a osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2008	2007
	Müügid	Müügid
Juhatuse liikmetega seotud isikud	36 000	57 000
Teenuste ost-müük kokku	36 000	57 000

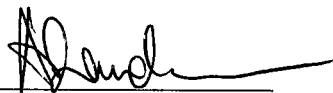


Juhatuse liige
Aarne-Viktor Raudsik

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Üürimaja OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 98 129 krooni alljärgnevalt:

1. eraldised kohustuslikku reservkapitali – 3 510 krooni
2. jaotamata kasum – 94 619 krooni



Juhatuses liige
Aarne-Viktor Raudsik

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud Üürimaja OÜ 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike poolt

"22". juuni 2009 otsusega.

Aarne-Viktor Raudsik

Juhatuses liige
Aarne-Viktor Raudsik

"25". juuni 2009

Tiina Agukas

Juhatuses liige
Tiina Agukas

"22". juuni 2009

Üürimaja OÜ

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga "25" juuni 2009

Jrk nr	Osaniku nimi, isiku- või registrikood	Aadress	Osa väärtus	Osa omandamise aeg	Osa omandamise alus
1.	Aarne-Viktor Raudsik 37307010297	PÄRNU	20 000.00 krooni	13.02.2006	Asutamine
2.	Tiina Agukas 46710050315	Saue vald, HARJUMAA	20 000.00 krooni	13.02.2006	Asutamine

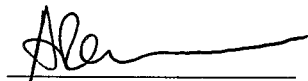


Juhatusel liige
Aarne-Viktor Raudsik

MÜÜGITULU TEGEVUSALADE LÕIKES VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Üürimaja OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

EMTAK	Tegevusala	2008	2007
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	208 831	0
68321	Hoonete ja üürimajade haldus	36 000	52 000
70221	Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	6 650	8 800
74301	Kirjalik ja suuline tõlge	21 890	5 260
	Kokku	273 371	66 060



Juhatuse liige
Aarne-Viktor Raudsik