

30. 06. 2009

Majandusaasta aruanne

.....lk. nr. 79893

Marika Lehis
Marika Lehis

OÜ Muratsi Maja

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 10892927

Aadress: Kohtu 1, 93819 Kuressaare

Telefon: + 372 50 41 376

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2 Raha.....	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksud	10
Lisa 4 Maksud	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Muud võlad	12
Lisa 9 Omakapital.....	13
Lisa 10 Müügitulud	13
Lisa 11 Ärikulud.....	13
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega	14
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele.....	15
1. KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	16
2. OÜ Muratsi Maja aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)	17
3. Omanike nimekiri	18



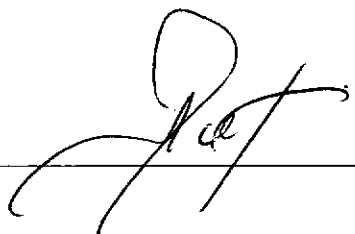
TEGEVUSARUANNE

Muratsi Maja OÜ põhitegevusaladeks on kinnisvara arendamine ja -vahendamine. Märkimist väärivamad sündmused nimetatud majandusaastal kahjuks puuduvad. Kinnistuid realiseerida ei õnnestunud kuna ettevõtte ei soovinud müügihindu oluliselt vähendada. Osaühingule kuulub Saaremaal, Kaarma vallas, Muratsi külas jätkuvalt 29 kinnistut.

Seoses kinnisvaraturu jahenemisega oleme peatanud aktiivse kommunikatsioonitrasside väljaehitamise. Jätkame kruntide turustamisega.

2008.a. OÜ Muratsi Maja töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmed tasu ei saanud.

Juhatusel liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

OÜ Muratsi Maja 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.

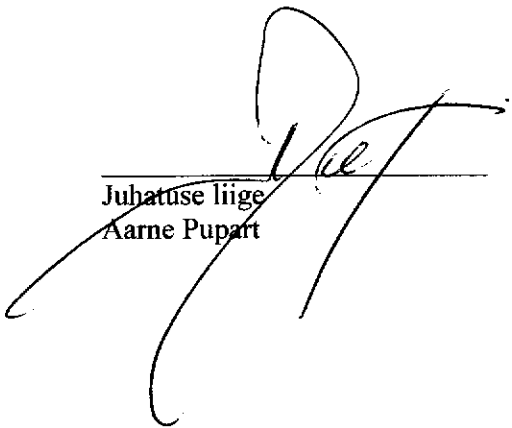
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 31.05.2009 vahemikul.

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.

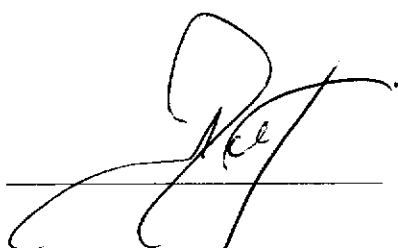
Juhatuse hinnangul on OÜ Muratsi Maja jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Kuressaare, 31. mai 2009.a



Juhatuse liige
Aarne Pupart



Juhatuse liige

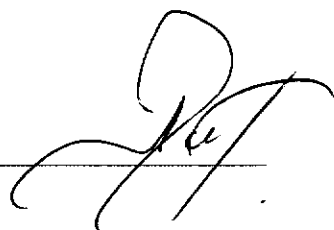
Bilanss

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	36 811	36 811
Nõuded ja ettemaksed	3	362 319	842 456
Käibevara kokku		399 130	879 267
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	9 600 000	13 792 780
Põhivara kokku		9 600 000	13 792 780
AKTIVA (VARAD) KOKKU		9 999 130	14 672 047
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	6	18 130	180 795
Lühiajalised kohustused kokku		18 130	180 795
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	2 644 585	2 644 586
Muud pikaajalised võlad	8	1 642 000	1 642 000
Pikaajalised kohustused kokku		4 286 585	4 286 586
KOHUSTUSED KOKKU		4 304 715	4 467 381
OMAKAPITAL			
Osakapital	9	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		10 164 666	10 999 351
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-4 510 251	-834 685
OMAKAPITAL KOKKU		5 694 415	10 204 666
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		9 999 130	14 672 047



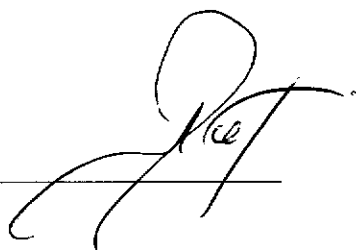
Kasumiaruanne

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	10	0	1 429 200
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11	-36 678	-1 974 161
Brutokasum		-36 678	-544 961
Üldhalduskulud	11	-27 412	-6 147
Kahjum kinnisvara ümberhindlusest	5	-4 192 780	0
Ärikasum (-kahjum)		-4 256 870	-551 107
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-275 791	-282 980
Muud finantstulud ja -kulud		22 410	-598
Finantstulud ja -kulud kokku		-253 381	-283 578
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-4 510 251	-834 685
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-4 510 251	-834 685



Rahavoogude aruanne

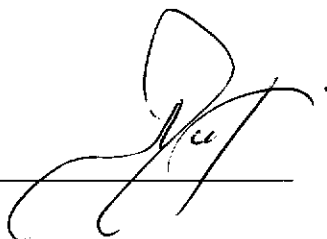
	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-4 256 870	-551 107
Korrigeerimised:			
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute müügist		0	521 203
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	5	4 192 780	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		481 306	-652 696
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-4 814	-48 329
Makstud intressid		-433 643	-198 272
Kokku rahavood äritegevusest		-21 241	-929 200
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	1 429 200
Saadud intressid		21 241	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		21 241	1 429 200
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		0	-500 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		0	-500 000
Rahavood kokku		0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	36 811	36 811
Raha ja raha ekvivalentide muutus		0	0
Valuutakursi muutuste mõju			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	36 811	36 811



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	-32 545	7 455
Arvestuspõhimõtete muutmise mõju		11 031 896	11 031 896
Aruandeperioodi puhaskasum	0	-834 685	-834 685
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	10 164 666	10 204 666
Aruandeperioodi puhaskasum	0	-4 510 251	-4 510 251
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	5 654 415	5 654 415

Täpsem informatsioon osapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 9.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Muratsi Maja 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

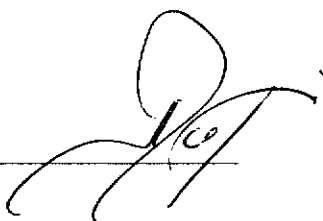
Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Pangakontodel olevate (EEK) rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on asutatud kontsernikontod, mille moodustavad Holostovi Kinnisvarahaldus AS kontserni kuuluvate ettevõtete ning mitmete kontserni mittekuuluvate ettevõtete pangakontodel olevad rahalised vahendid. Kontsernikontode haldaja on Saare Finants AS, kelle poolt kehtestatud limiitide piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada arvelduskrediiti kontsernikontolt, juhul kui seal on olemas vabad vahendid. Sellest tulenevalt saab iga osapool kasutada oma arvelduskonto vahendeid ainult siis, kui kontsernikonto jääk seda võimaldab. Kontsernikonto liikmete bilanssides kajastatakse raha arvelduskontol nõudena konto haldaja vastu. Kontsernikonto krediidi kasutamist aga kohustusena konto haldaja ees.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutamiseesmärgi. 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel eksperdi poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Kahjum kinnisvara ümberhindlusest"/"Kasum kinnisvara ümberhindlusest".

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).



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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

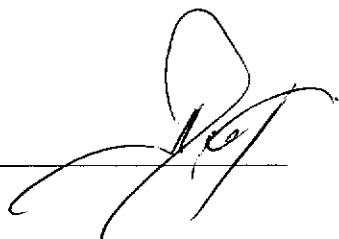
Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igale majandusaastale tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalis. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Raha

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Sularaha kassas	36 811	36 811
Raha kokku	36 811	36 811

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksud

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	11 740	2 591
Muud lühiajalised nõuded (lisa 12)	350 579	839 864
<i>s.h Nõuded kontsernikontohaldaja vastu</i>	349 097	839 864
<i>Intressid</i>	1 482	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	362 319	842 456



Lisa 4 Maksud

	31.12.2008	31.12.2007
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	11 740	2 591
Kokku	11 740	2 591

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	36 678	20 523
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	-36 678	-20 523

Kinnisvarainvesteeringutes toimunud muutused:

Saldo 31.12.2006 0

Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks 4 711 287

Arvestusperioodi muutuse mõju 11 031 896

Müük -1 950 403

Saldo 31.12.2007 13 792 780

Kasum/kahjum ümberhindlusest -4 192 780

Saldo 31.12.2008 9 600 000

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud on kommunaal-, valve-, kindlustus-, koristus- ja hoolduskulud; samuti maamaks ja muud kinnisvarainvesteeringuga kaasnevad maksud ja tasud.

Kinnisvarainvesteeringud on hinnatud ettevõttesisese eksperdi poolt turutehingute võrdluse meetodil.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele (lisa 12)	0	4 814
Intressid	14 259	14 039
Muud võlad (lisa 8,12)	3 871	161 942
Võlad ja ettemaksed kokku	18 130	180 795



Lisa 7 Laenukohustused

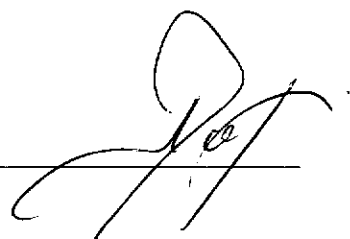
	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>		<u>Tagasimakse tähtaeg</u>	<u>Intressi-määr</u>
	<u>Saldo</u> <u>31.12.2008</u>	<u>1-5 aasta jooksul</u>		
Pikaajalised pangalaenud	2 644 585	2 644 585		
s.h AS Swedbank	2 644 585	2 644 585	5.12.2010	7,466%
Kokku	2 644 585	2 644 585		
s.h pikaajaline laenukohustus	2 644 585			

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>		<u>Tagasimakse tähtaeg</u>	<u>Intressi-määr</u>
	<u>Saldo</u> <u>31.12.2007</u>	<u>1-5 aasta jooksul</u>		
Pikaajalised pangalaenud	2 644 586	2 644 586		
s.h AS Swedbank	2 644 586	2 644 586	5.12.2010	6,454%
Kokku	2 644 586	2 644 586		
s.h pikaajaline laenukohustus	2 644 586			

Lisa 8 Muud võlad

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>			<u>Tagasimakse tähtaeg</u>
	<u>Saldo</u> <u>31.12.2008</u>	<u>12 kuu jooksul</u>	<u>1-5 aasta jooksul</u>	
Muud võlad (lisa 12)	1 645 871	3 871	1 642 000	11.01.2010
Kokku	1 645 871	3 871	1 642 000	
s.h pikaajalised võlad	1 642 000			

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>			<u>Tagasimakse tähtaeg</u>
	<u>Saldo</u> <u>31.12.2007</u>	<u>12 kuu jooksul</u>	<u>1-5 aasta jooksul</u>	
Muud võlad (lisa 12)	1 803 942	161 942	1 642 000	11.01.2010
Kokku	1 803 942	161 942	1 642 000	
s.h pikaajalised võlad	1 642 000			



Lisa 9 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	3	3
1 osa nimiväärtus (kroonides)	13 400	13 400
2 osa nimiväärtus (kroonides)	13 300	13 300

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 moodustas 5 654 tuh krooni (2007 vastavalt 10 164 tuh. krooni).

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 4 467 tuh krooni (2007 vastavalt 8 030 tuh. krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 (kuni 31.12.2008 kehtis maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 1 187 tuhat krooni (2007 vastavalt 2 134 tuh. krooni).

Lisa 10 Müügitulud

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	0	1 429 200
Kokku	0	1 429 200

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

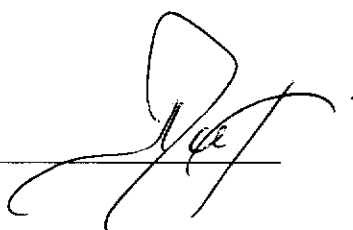
Tegevusalad/ tooted	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	1 429 200
Kokku	0	1 429 200

Lisa 11 Ärikulud

Müüdnud toodangu kulu	2008	2007
Kaubad	0	-1 950 403
Ostetud teenused	-29 248	-14 400
Maamaks	-7 430	-6 123
Muud kulud	0	-3 235
Müüdnud toodangu kulu kokku	-36 678	-1 974 161

Üldhalduskulud	2008	2007
Ostetud teenused	-24 975	-3620
Muud kulud	-2 437	-2 527
Üldhalduskulud kokku	-27 412	-6 147

Juhatuse liige



Lisa 12

Tehingud seotud osapooltega

OÜ Muratsi Maja aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

OÜ Muratsi Maja arvelduskonto AS-is Hansapank kuulub AS Saare Finants kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

OÜ Muratsi Maja on 2008. a ja 2007.a ostnud teenuseid ja saanud laene järgmistelt seotud osapooltelt:

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Omanikega seotud ettevõtted	46 036	0	14 400	0
Teenuste ost-müük kokku	46 036	0	14 400	0

	2008		2007	
	Arvestatud	Makstud	Arvestatud	Makstud
Omanikega seotud ettevõtted	73 890	231 961	77 966	205
Intressikulu kokku	73 890	231 961	77 966	205

	2008		2007	
	Arvestatud	Makstud	Arvestatud	Makstud
Omanikega seotud ettevõtted	22 723	21 241	0	0
Intressikulu kokku	22 723	21 241	0	0

Saldod seotud osapooltega:

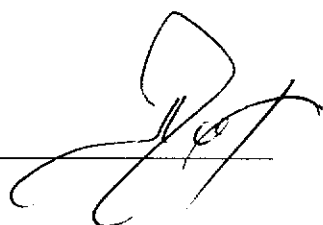
	31.12.2008	31.12.2007
Omanikega seotud ettevõtted	350 579	839 864
Lühiajalised nõuded kokku	350 579	839 864

Omanikega seotud ettevõtted	0	4 814
Võlad tarnijatele kokku	0	4 814

Omanikega seotud ettevõtted	3 871	161 942
Muud võlad kokku	3 871	161 942

Omanikega seotud ettevõtted	1 642 000	1 642 000
Pikaajalised kohustused kokku	1 642 000	1 642 000

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.



Juhatus ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ Muratsi Maja 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud omanike üldkoosoleku poolt
..31.12.2008... 2009, kinnitamine

Juhatus Liige
Aarne Pupart

Juhatus liige

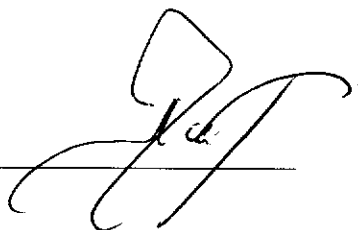
1. KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Muratsi Maja OÜ 2008. a. majandusaastal kasumit ei teeninud.

Muratsi Maja OÜ kahjum oli 2008. a. majandusaastal 4 510 251 krooni.

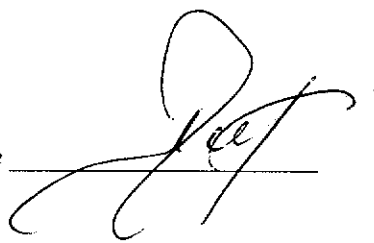
Kahjum kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Jaotamata kasum bilansipäeva seisuga 5 654 415 krooni.



2. OÜ Muratsi Maja aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

	2008	2007
Enda kinnisvara ost ja müük (68101)	0	1 429 200
Kokku	0	1 429 200



3. Omanike nimekiri

Osanik	Reg.kood / isikukood	Aadress	Osa nimiväärtus
1. AS Holostovi Kinnisvarahaldus	10131720	Kohtu 1 93819 Kuressaare	13 300
2. Vjatšeslav Leedo	35205210019	Turu tn 10 - 4, Kuressaare	13 400
3. Kristjan Leedo	37409170020	Turu tn 10 - 4, Kuressaare	13 300

