

OÜ Kehtna Elamu
01.01.2008 – 31.12.2008
MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: **01.01.2008**
Majandusaasta lõpp: **31.12.2008**

Ärinimi: **OÜ Kehtna Elamu**
Registrikood: **10332654**

Aadress: **79001 Kooli 13-1**
Kehtna, Raplamaa

Sidevahendid: **telefon 372 48 75 231**
faks 372 48 75 231
e-post kehtnaelamu@hotmail.ee

Lisatud dokumendid: Sõltumatu audiitori aruanne
Kasumi jaotamise ettepanek
Osanike nimekiri
Müügitulu lisa

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	5
Raamatupidamisbilanss	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 1 – Raha	14
Lisa 2 – Nõuded ostjate vastu.....	14
Lisa 3 – Remondifondi nõuded.....	14
Lisa 4 – Materiaalne põhivara	15
Lisa 5 – Laenukohustused	15
Lisa 6 – Remondifondi kohustus	16
Lisa 7 – Maksud	16
Lisa 8 – Võlad töövõtjatele.....	17
Lisa 9 – Omakapital.....	17
Lisa 10 – Müügitulu	17
Lisa 11 – Muud äritulud	17
Lisa 12 – Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 13 – Mitmesugused tegevuskulud.....	18
Lisa 14 – Muud ärikulud	18
Lisa 15 – Tehingud seotud osapooltega.....	19
Lisa 16 – Kasutusrent	19
Majandusaasta aruande allkirjad.....	20
Sõltumatu audiitori aruanne	21
Müügitulu EMTAK-i koodides.....	22
Kasumi jaotamise ettepanek	23
osanike nimekiri	24

TEGEVUSARUANNE

OÜ Kehtna Elamu tegevus 2008. aastal jätkus endistes valdkondades: haldusteenuse valitsejana Kehtna, Lelle, Keava, Hertu, Ingliste, Lokuta ja Eidpere alevikes mitmepereelamute hooldamisel ja remondil, prügiveo ja keskkütte vahendamine, vee-ettevõttena piirkonna varustamisel külma vee ja kanalisatsiooniga ning haldamise juurde käivas tegevuses.

Samades piirkondades tehti remondi ja hooldusteenust ka eramajadele ja korteriühistutele.

Kõige mahukamad tööd olid: Kehtnas Lasteaia 2 paneelivuukide renoveerimine summas 219 100 kr, Staadioni 7 katuse renoveerimise lõpetamine summas 251 000 kr ja Kooli 7 koridori- ja keldriakende vahetus summas 52 700 kr, Hertus Maja 2 katuse renoveerimine summas 200 000 kr.

Staadioni 7 haldamine Kehtna Elamu OÜ poolt lõppes 01.04.2008, mil elamu elanikkond moodustas korteriühistu ning võttis maja haldamise üle. Kõik teised üksused on endiselt Kehtna Elamu haldamise all.

Lokuta, Lelle ja Eidapere biopuhastid on ehitatud 1970-ndatel aastatel ja on amortiseerunud, ei vasta väljaheitevee biokeemilised näitajad kehtestatud normidele ning ettevõtte maksis 2008. a reostustasu vastavalt seadustele.

Tulenevalt seadusandlusest on suureks probleemiks rahaliste vahendite õigeaegne laekumine, pikenenud kohtuprotsessi aeg ja väljamõistetud võlgade laekumise aeg kohtutäituri poolt.

Kui oleme saavutanud positiivse kohtulahendi, lõpevad meiepoolsed võimalused meetmeid kasutada – asjaga tegeleb edasi kohtutäitur ja sõlmib korteri kasutajaga kokkuleppeid. Vahendite õigeaegne laekumine tagab kahjumi vähenemise ja majandustegevuse arengu. Kasumisse jõudmiseks on plaanis meie poolt müüdavate teenuste hindade analüüs ja kalkulatsioon vähemalt kaks korda aastas.

2008. aastal töötas ettevõttes keskmiselt 13 töötajat, töötajate töötasu 2008. aastal oli 1 123 145 krooni.

Osakapital sisaldab ühte osa nimiväärtusega 4 956 900 krooni ja see kuulub Kehtna vallale. Juhtkonnale ei makstud 2008. aastal lisatasusid ega tehtud erisoodustusi. OÜ juhatajale maksti juhatajuse liikme tasu 180 000 EEK. Juhatajale on ette nähtud lahkumishüvitis.

2009. aastal OÜ Kehtna Elamu sama tegevus jätkub vastavalt üldkoosoleku otsustele ja valla üldplaneeringule.

Tähtsamad näitajad ja suhtarvud

Kasumiaruande näitajad, EEK	2008	2007
Müügitulu	5 487 417	5 868 480
Müüdud kaupade kulu	3 556 087	3 701 617
Ärikasum /-kahjum	-223 148	151 523
Aruandeaasta kasum / -kahjum	-226 379	141 404
Bilansi näitajad, EEK		
Käibevara	2 322 967	1 784 414
Varad kokku	5 824 015	5 481 651
Intressi kandvad võlakohustused (laen ja kapitalirent)	36 637	126 510
Lühiajalised kohustused	2 601 663	1 996 283
Omakapital	3 222 352	3 448 731
Suhtarvud		
Brutorentaablus	35,2%	37,0%
Ärirentaablus	-4,1%	2,5%
Puhasrentaablus	-4,1%	2,4%
Likviidsuskordaja	0,89	0,9
Võla ja omakapitali suhe	1,1%	2,6%

Suhtarvude valemid

Brutorentaablus = (Müügitulu – Müüdud kaupade kulu) / Müügitulu * 100%

Ärirentaablus = Ärikasum / Müügitulu * 100%

Puhasrentaablus = Aruandeaasta kasum / Müügitulu * 100%

Likviidsuskordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused

Võla ja omakapitali suhe = Intressi kandvad võlakohustused / Omakapital * 100%

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Äriühingu tegevjuhina olen vastutav käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitan, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kehtna Elamu 31.12.2008 finantsseisundit ning perioodi 01.01.2008 – 31.12.2008 majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Kehtna Elamu on jätkuvalt tegutsev.

Jüri Pant, Juhataja _____ . 2009

Raamatupidamisbilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	Lisa 1	1 041 520	844 904
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	1 152 494	896 602
Intressid		1 605	1 966
Muud võlanõuded		127 348	40 942
Remondifondi nõue	Lisa 3	123 543	38 948
Tagatisdeposiidid		1 637	1 994
Nõuded toetuste eest		635	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulu		1 533	0
Varud		0	0
Käibevara kokku		2 322 967	1 784 414
Põhivara			
Materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)	Lisa 4	3 501 048	3 697 237
VARAD KOKKU		5 824 015	5 481 651
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 5	36 637	89 873
Remondifondi kohustus	Lisa 6	1 661 818	1 198 611
Võlad tarnijatele		549 810	429 352
Maksuvõlad	Lisa 7	127 807	125 134
Võlad töövõtjatele	Lisa 8	167 321	153 313
Muud võlad		58 270	0
Lühiajalised kohustused kokku		2 601 663	1 996 283
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	Lisa 5	0	36 637
KOHUSTUSED KOKKU		2 601 663	2 032 920
OMAKAPITAL			
Osakapital	Lisa 9	4 956 900	4 956 900
Eelmiste perioodide kahjum		-1 508 169	-1 649 573
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-226 379	141 404
OMAKAPITAL KOKKU		3 222 352	3 448 731
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		5 824 015	5 481 651

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	Lisa 10	5 487 417	5 868 480
Muud äritulud	Lisa 11	131 431	112 895
Äritulud kokku		5 618 848	5 981 375
Kaubad, toore, materjal ja teenused	Lisa 12	3 556 087	3 701 617
Mitmesugused tegevuskulud	Lisa 13	328 533	323 149
Tööjõu kulud			
Palgakulu		1 123 145	1 078 103
Sotsiaalmaks		370 640	357 363
Töötuskindlustusmaks		2 830	3 109
Tööjõu kulud kokku		1 496 615	1 438 575
Põhivara kulum	Lisa 4	196 189	222 180
Muud ärikulud	Lisa 14	264 572	144 331
Ärikulud kokku		5 841 996	5 829 852
Ärikasum (-kahjum)		-223 148	151 523
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		1 605	1 966
Intressikulud		-4 836	-12 085
Finantstulud ja -kulud kokku		-3 231	-10 119
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-226 379	141 404

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		-223 148	151 523
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	Lisa 4	196 189	222 180
Korrigeeritud tegevustulem		-26 959	373 703
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-342 298	-244 567
Varude muutus		0	801
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		658 616	6 989
Makstud intressid		0	-12 085
Kokku:		316 318	-248 862
Kokku rahavood äritegevusest		289 359	124 841
Rahavood investeerimistegevusest			
Saadud intressid		1 966	996
Kokku rahavood investeerimistegevusest		1 966	996
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		-48 105	-82 500
Tasutud põhivara eest (kap.rendi tingimustes)	Lisa 5	-41 768	-39 519
Makstud intressid		-4 836	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-94 709	-122 019
Rahavood kokku		196 616	3 818
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		844 904	841 086
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 041 520	844 904
Raha ja raha ekvivalentide muutus		196 616	3 818

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	4 956 900	-1 649 573	3 307 327
2007. a kasum	0	141 404	141 404
Saldo seisuga 31.12.2007	4 956 900	-1 508 169	3 448 731
2008. a kahjum	0	-226 379	-226 379
Saldo seisuga 31.12.2008	4 956 900	-1 734 548	3 222 352

Omakapitali kohta on esitatud täiendavat informatsiooni lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest, Riigi Raamatupidamise Üldeeskirjast ja Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud, välja arvatud need valdkonnad, mis on muutunud seoses muudatustega raamatupidamise seaduses või Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

Arvestuspõhimõtted

1. Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

2. Nõuete hindamine

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Võlgade sissenõudmist kergendab kohtutäituri menetlus.

3. Varud

Varudeks on arvestusraamatud ja materjal remondi tegemiseks. Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Hetkel varude jääk puudub.

4. Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriliste otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

5. Materiaalne põhivara

a. Materiaalse põhivara arvelevõtmine

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 5 000 kroonist. Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 krooni, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari 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 ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm lähtuvalt selle kasulikust elueast.

b. Parendused

Põhivara parendustega seotud kulutused, mis vastavad põhivara kriteeriumitele, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele.

c. Amortisatsiooni arvestamise meetodid

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ning amortisatsiooni määrad jagunevad gruppide lõikes:

<u>Materiaalse põhivara grupp</u>	<u>Amortisatsioonimäär</u>
Ehitised	6%
Masinad ja seadmed	10-20%
Arvutitehnika	20%
Kontorimööbel	10%
Transpordivahendid	25%
Tööriistad ja inventar	5-20%

Tootmispõhivarale amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik eluiga ning kasutusintensiivsus. Igal bilansipäeval võrreldakse kehtestatud amortisatsioonimeetodit ja –määra vara tegeliku kasutuse, eeldatava järelejäänud kasuliku eluea ning lõppväärtusega. Kui tegelikud andmed erinevad esialgsest eeldusest oluliselt, korrigeeritakse amortisatsioonimäära.

Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null.

d. Laenukasutuse kulud

Põhivara soetuseks võetud pika-ajalise laenuga seonduvaid kulusid (laenu teenustasud ning intressid kuni hoone valmimiseni) ei kapitaliseerita ning neid kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes kuluna.

6. Kapitali- ja kasutusrent

Renditehingut käsitatakse kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditud põhivara kajastatakse rendi jõustumise hetkel bilansis põhivara ja kohustusena vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Rendileandjale makstavad renditasud jagunevad põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu jaotub kogu rendiperioodile. Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditavat põhivara amortiseeritakse samade põhimõtete alusel nagu muud sama tüüpi soetatud vara. Kui rendiperioodi lõppedes tagastatakse vara rendileandjale, siis amortiseeritakse vara lähtudes rendiperioodi pikkusest või vara kasulikust elueast, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi perioodil tasutavad maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul isegi siis, kui lepingujärgsed rendimaksed ei ole võrdsed.

7. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

8. Tulu kajastamine

Kehtna Elamu teenib tulu teenuse osutamisega kommunaalvallas.

Peale kommunaalteenuste osutamise tegeleb Kehtna Elamu ka tema halduses olevate hoonete remondi ja parendusega. Remondifondi korjamine toimub kahel otstarbel:

Vahendite puudumisel korteriühistus või majas tehakse Kehtna Elamu poolt remont majas ning seejärel jaotatakse kulud korteriühistu liikmete vahel vastavalt pinnale. Nõuete esitamine toimub remondifondi võla katteks. Tegemist on Kehtna Elamu poolt ettemakstud tulevaste perioodide kuludega (Lisa 3).

Korteriühistu korjab rahalisi vahendeid tulevikus toimuva remondi tarbeks. Tegemist on ettemakstud tulevaste perioodide tuluga korteriühistu poolt (Lisa 6).

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

9. Rahavoogude aruanne

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

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel kasutatakse kaudmeetodit, mille puhul korrigeeritakse äritegevuse rahavoogude leidmiseks ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood kajastatakse otsemeetodil.

10. Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 1 – Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	6 625	2 384
Pangakontod	1 034 895	842 520
Raha kokku	1 041 520	844 904

Lisa 2 – Nõuded ostjate vastu

<u>Nõuded ostjate vastu</u>	31.12.2008	31.12.2007
Ostjate tasumata summad	1 625 422	1 346 244
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-472 928	-449 642
Kokku ostjate tasumata summad	1 152 494	896 602

Ebatõenäoliselt laekuvate summade liikumine:

<u>Ebatõenäoliselt laekuvad summad</u>	31.12.2008	31.12.2007
Ebatõenäoliselt laekuvad summad perioodi alguses	449 642	405 474
Ebatõenäoliselt laekuvate summade laekumine (Lisa 13)	-19 780	-11 796
Perioodi jooksul ebatõenäoliselt kantud summad (Lisa 13)	43 066	55 964
Ebatõenäoliselt laekuvad summad perioodi lõpus	472 928	449 642

Lisa 3 – Remondifondi nõuded

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud on remonttööde maksumus, mille võrra tehtud kulutused ületavad remondifondi kogutud vahendeid majade kaupa. (Vaata ka lisa 6)

Maja	31.12.2008	31.12.2007
Hertu 2, Hertu	121 610	0
Kooli 11, Kehtna	1 933	0
Pärnu mnt.6a, Lelle	0	19 791
Lokuta 2, Lokuta	0	16 238
Kooli 13, Kehtna	0	2 585
Staadioni 7, Kehtna	0	263
Nooruse 3, Kehtna	0	71
Kokku	123 543	38 948

Lisa 4 – Materiaalne põhivara

	Ehitised	Masinad ja seadmed ning rajatised	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006				
Soetusmaksumus	8 626	4 780 582	31 801	4 821 009
Akumuleeritud kulum	-2 152	-867 639	-31 801	-901 592
Jääkmaksumus 31.12.2006	6 474	3 912 943	0	3 919 417
2007. a toimunud muutused				
Kulum	-259	-221 921	0	-222 180
Saldo seisuga 31.12.2007				
Soetusmaksumus	8 626	4 780 582	31 801	4 821 009
Akumuleeritud kulum	-2 411	-1 089 560	-31 801	-1 123 772
Jääkmaksumus 31.12.2007	6 215	3 691 022	0	3 697 237
2008. a toimunud muutused				
Kulum	-259	-195 930	0	-196 189
Maha kantud	0	8 939	0	8 939
Saldo seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	8 626	4 771 643	31 801	4 812 070
Akumuleeritud kulum	-2 670	-1 276 551	-31 801	-1 311 022
Jääkmaksumus 31.12.2008	5 956	3 495 092	0	3 501 048

Lisa 5 – Laenukohustused

		Tagasi maksta			
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Kapitalirendi kohustus	36 637	36 637	0	15.10.2009	5,50%
Kokku	36 637	36 637	0		

Laenu katteks on panditud Toyota Hiace jääkväärtusega seisuga 31.12.2008 0 krooni (31.12.2007: 32 057 krooni).

Kapitalirendile on võetud kaubik Citroen Berlingo 1,4i X soetusmaksumusega 146 186 krooni. Kaubiku jääkmaksumus seisuga 31.12.2008 on 80 402 krooni. (31.12.2007: 109 640 krooni).

Lisa 6 – Remondifondi kohustus

Kajastatakse elanikkonnalt tulevaste perioodide remonttöödeks ja parendusteks kogutud ettemaksed (Vaata ka lisa 3):

Maja	31.12.2008	31.12.2007
Kooli 15, Kehtna	386 965	215 932
Viljandi mnt. 2, Kehtna	175 642	113 915
Staadioni 1, Kehtna	160 814	151 115
Kooli 5, Kehtna	146 638	71 562
Kooli 13, Kehtna	105 656	0
Kooli 7, Kehtna	101 937	88 252
Maja 3, Ingliste	84 881	65 467
Maja 2, Ingliste	80 259	66 110
Tiigi 3, Eidapere	68 169	30 868
Lasteaia 2, Kehtna	54 012	192 599
Maja 1, Hertu	50 668	28 926
Kooli 9, Kehtna	42 571	42 107
Maja 3, Lokuta	38 573	3 766
Tiigi 1, Eidapere	36 561	26 046
Maja 1, Lokuta	36 451	21 836
Staadioni 6, Kehtna	28 844	21 318
Pärnu mnt.6A, Lelle	24 550	0
Staadioni 4, Kehtna	21 257	21 875
Nooruse 3, Kehtna	12 764	0
Maja 2, Lokuta	4 486	0
Maja 4, Lokuta	120	0
Kooli 11, Kehtna	0	16 802
Maja 2, Hertu	0	20 115
Kokku	1 661 818	1 198 611

Lisa 7 – Maksud

	31.12.2008	31.12.2007
Maksuliik	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	46 888	41 868
Sotsiaalmaks	39 874	39 465
Loodusressursside kasutamise- ja saastemaks	19 727	21 594
Üksikisiku tulumaks	19 375	20 139
Kogumispensioni makse	1 029	1 130
Töötuskindlustusmakse	914	938
Kokku maksud	127 807	125 134

Lisa 8 – Võlad töövõtjatele

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad töövõtjatele	120 319	116 198
Palgavõlg	76 610	65 897
Puhkusetasude reserv	43 633	50 231
Muud võlad töövõtjatele	76	70
Deklareerimata palgamaksud	47 002	37 115
Sotsiaalmaksu võlg	31 496	25 687
Tulumaksu võlg	14 020	10 231
Kogumispensioni võlg	844	645
Töötuskindlustusmaksu võlg	642	552
Võlad töövõtjatele kokku	167 321	153 313

Lisa 9 – Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	4 956 900	4 956 900
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus (kroonides)	4 956 900	4 956 900

Juhatus hinnangul tagab nõuete õigeaegne laekumine kahjumi vähenemise ja majandustegevuse arengu. Kasumisse jõudmiseks on plaanis äriühingu poolt müüdavate teenuste hindade analüüs ja kalkulatsioon vähemalt kaks korda aastas.

Lisa 10 – Müügitulu

OÜ Kehtna Elamu müügitulu on teenitud Eesti Vabariigis ning jaguneb tegevuste põhjal järgnevalt:

	2008	2007
Hoonehalduse abitegevus: Keskküte	2 166 057	2 478 425
Külm vesi ja kanalisatsioon	1 316 858	1 328 686
Elamispindade üürimine, rentimine, hooldamine	1 166 840	1 209 476
Tavajäätmete kogumine	396 346	492 518
Maaastiku hooldus ja korrashoid	182 841	188 034
Hoonehalduse abitegevus: Muud teenused	193 537	79 426
Elektrienergia müük	64 938	91 915
Kokku	5 487 417	5 868 480

Lisa 11 – Muud äritulud

	2008	2007
Muud intressitulud	117 138	108 833
Kaitsjatasu, ekspertiisitasu, kohtukulude hüvitis	14 293	4 062
Kokku	131 431	112 895

Lisa 12 – Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	2007
Keskküte	2 161 483	2 248 848
Vesi ja kanalisatsioon	480 547	555 871
Energia	387 278	282 088
Korrashoiuteenused, remont	322 637	446 050
Materjal	171 173	83 286
Muud majandamisega seotud kulud	32 969	85 474
Kokku	3 556 087	3 701 617

Lisa 13 – Mitmesugused tegevuskulud

	2008	2007
Administreerimiskulud	157 838	134 368
Autokütus	65 230	65 143
Muud sõidukitega seotud kulud	47 912	42 289
IT kulud	33 445	32 424
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (Lisa 2)	23 286	44 168
Koolituskulud	822	2 979
Lähetuskulud	0	1 778
Kokku	328 533	323 149

Lisa 14 – Muud ärikulud

	2008	2007
Käibemaksu proportsioonist tulenev kulu	145 733	74 364
Loodusressursside kasutamise ja saastetasud	101 226	49 751
Riigilõivud	17 575	4 600
Maamaks	38	258
Erisoodustused	0	15 358
Kokku	264 572	144 331

Lisa 15 – Tehingud seotud osapooltega

2008				
Seotud osapool	Müük	Ost	Nõue	Kohustus
Kehtna Vallavalitsus (emaettevõtte)	186 660 käibemaksuta	24 507 käibemaksuta	17 877	0
Kehtna Varahaldus	0	250 000 käibemaksuta	0	24 583
Kokku	186 660	274 507	17 877	24 583

2007				
Seotud osapool	Müük	Ost	Nõue	Kohustus
Kehtna Vallavalitsus (emaettevõtte)	125 159 käibemaksuta	18 088 käibemaksuta	8 795	0
Kehtna Varahaldus	0	250 000 käibemaksuta	0	24 583
Kokku	125 159	268 088	8 795	24 583

Tehingud on tehtud turuhinnas ja nõudeid ei ole allahinnatud.

Lisa 16 – Kasutusrent

Kasutusrendile andja	Renditav vara	2008	2007
Kehtna Varahaldus	Ühisveevärgi-ja kanalisatsiooni tehnoõrgud	250 000	250 000
Siemens Financial Services OÜ	Arvuti + monitor, 2 kompl.	13 878	13 878
Kokku		263 878	263 878

Hinnangulised kasutusrendimaksed rendilepingutest 2009. a on 263 878 krooni.

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

Äriühingu juhatus on koostanud käesoleva majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest ja tegevusaruandest.

OÜ Kehtna Elamu juhataja _____2009

Äriühingu nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande ja audiitori järeldusotsuse teadmiseks võtnud.

OÜ Kehtna Elamu nõukogu:

Hans-Jürgen Schumann, nõukogu esimees _____2009

Maie Oks, nõukogu liige _____2009

Ago Kuus, nõukogu liige _____2009

Toivo Niinemets, nõukogu liige _____2009

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE**BDO Eesti AS**
audit & konsultatsioonidPost: Uus-Sadama 21, 10120 Tallinn, ESTONIA
Telefon: +372 627 5500 Faks: +372 627 5501
e-post: adm@bdo.ee http://www.bdo.ee
Registrikood: 10309827 VAT N°: EE100081343**SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE****OÜ Kehtna Elamu ainuosanikule**

BDO Eesti AS (audiitorühingu tunnistus nr 1, välja antud 09.11.1999), tegutsedes vannutatud audiitor Priit Lumingu isikus (audiitori tunnistus nr 477, välja antud 09.06.1999), on auditeerinud OÜ Kehtna Elamu, registrikood 10332654, (edaspidises nimetatud kui *Äriühing*) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab 31.12.2008 lõppenud majandusaasta kohta koostatud bilanssi, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid, mis on esitatud Äriühingu aastaaruande meie poolt identifitseeritud lehekülgedel 6–19.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Äriühingu juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning kooskõlas finantsaruandluse standarditega esitamine, mille hulka kuulub: a) asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamiseta; b) asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; c) antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi Eestis kehtiva Auditeerimiseeskirja standardite kohaselt. Need standardid nõuavad, et meie tegevus on vastavuses etikanõuetega ning et me planeerime ja teostame auditi viisil, mis võimaldab põhjendatud kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjalide kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltub audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, mille kohaselt raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamisel arvestab audiitor õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrolli adekvaatsust, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruannete üldise esituslaadi hindamist.

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

Audiitori arvamus

Meie arvates kajastab ülalviidatud raamatupidamise aastaaruanne Eesti hea raamatupidamistavaga kooskõlas olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Kehtna Elamu aruandeperioodi majandustulemust, rahavoogusid ning 31.12.2008 finantsseisundit.

Tallinn, 10. juuni 2009

Mai Ever
BDO Eesti ASPriit Luming
Vannutatud audiitor**BDO Eesti AS Tartu esindus**
Post: Aleksandri 9, 51004 Tartu, ESTONIA
Telefon: +372 627 5530 Faks: +372 627 5533
e-post: tartu@bdo.ee

Müügitulu EMTAK-i koodides

EMTAKi kood	OÜ Kehtna Elamu müügitulu jaguneb majanduse tegevusalade klassifikaatorite lõikes järgnevalt:	2008	2007
35301	Hoonehalduse abitegevus: Keskküte	2 166 057	2 478 425
36001	Külm vesi ja kanalisatsioon	1 316 858	1 328 686
81101	Elamispindade üürimine, rentimine, hooldamine	1 166 840	1 209 476
38111	Tavajäätmete kogumine	396 346	492 518
81300	Maastiku hooldus ja korrashoid	182 841	188 034
81101	Hoonehalduse abitegevus: Muud teenused	193 537	79 426
35141	Elektrienergia müük	64 938	91 915
	Kokku	5 487 417	5 868 480

OÜ Kehtna Elamu juhataja _____2009

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

:

Eelmiste perioodide kahjum	- 1 508 169
Aruandeaasta kahjum	-226 379
Kokku kahjumi jääk	-1 734 548

OÜ Kehtna Elamu juhataja _____2009

OSANIKE NIMEKIRI

OÜ-l Kehtna Elamu on 1 (üks) osa , mis kuulub Kehtna vallale
asukohaga Kehtna vald, Raplamaa.

Osa nimiväärtus on 4 956 900 EEK

OÜ Kehtna Elamu juhataja _____2009

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10332654	Osaühing KEHTNA ELAMU	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	kehtnaelamu@hotmail.ee
Faks	+372 4875231
Telefon	+372 48 75231

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Kehtna vald	75021729	Pargi 2, Kehtna alevik, Kehtna vald, Raplamaa	4956900

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	1360377	24.79	Jah
Auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	35301	2166057	39.47	Ei
Veekogumine, -töötlus ja -varustus	36001	1316858	24.00	Ei
Tavajäätmete kogumine	38111	396346	7.22	Ei
Maastiku hooldus ja korrashoid	81301	182841	3.33	Ei
Elektrienergia müük	35141	64938	1.18	Ei

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing KEHTNA ELAMU (registrikood: 10332654) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Priit Luming (Audiitor) - kinnitanud 29.06.2009

Jüri Pant (Juhatuse liige) - kinnitanud 29.06.2009