

KINNISVARAEHITUS OÜ

2008.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus	01.jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008

Ärinimi

Osaühing Kinnisvaraehitus

Äriregistri kood	11130776
------------------	----------

Aadress	Veere 5 Rakvere 44306 Lääne-Virumaa
---------	---

Telefon	+372 685 2448
Faks	+372 685 2447
Elektronpost	kve@kinnisvaraehitus.ee
Kodulehekülg	www.kinnisvaraehitus.ee

SISUKORD

Tegevusaruanne.....	4
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	10
Lisa 2. Raha.....	14
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed.....	14
Lisa 4. Maksude ettemaksed ja nõuded.....	14
Lisa 5. Varud.....	15
Lisa 6. Materiaalne põhivara.....	15
Lisa 7. Võlad ja ettemaksed.....	15
Lisa 8. Osakapital.....	16
Lisa 9. Müügitulud.....	16
Lisa 10. Muud äritulud ja -kulud.....	16
Tegevjuhtkonna allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele.....	17
Kasumi jaotamise ettepanek.....	18
Üle 10% osakuid omavate osanike nimekiri.....	19
Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile	20

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Kinnisvaraehitus on ettevõtte, milline tegeleb üldehitus-, remont-, sanitaartehniliste- ja montaažitööde ning kinnisvara arendusega.

Tulud, kulud ja kasum

2008. aastal on OÜ Kinnisvaraehituse müügitulu 4 286 tuh. krooni. Müügitulust moodustas enamuse ehitusteenuste müük Eestis. OÜ Kinnisvaraehitus brutokasumiks kujunes 29 tuh. krooni,.

Peamised finantssuhtarvud	2008	2007
Müügitulu	4 285 769	4 358 091
Käibe kasv %	-1,7	40
Brutokasumi määr % = brutokasum/müügitulu*100	16,8	16,8
Puhaskasum	29 245	733 829
Kasumi kasv %	-96,0	151
Puhasrentaablus % = puhaskasum/müügitulu*100	0,7	16,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajaline kohustus	0,97	0,8
ROA%=puhaskasum/varad kokku*100	0,5	19,1
ROE % = puhaskasum/omakapital*100	2,6	67,5
Varad	5 696 509	3 845 570
Omakapital	1 115 668	1 086 423
Käibevara	4 422 813	2 101 977
Lühiajalised kohustused	4 580 841	2 759 147

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud Soome Vabariigi klientidega kajastab raamatupidamine EEK-ides. Ülejäänud tehingud on EEK-ides.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 75 tuh. krooni. Soetati põhivarana inventari 75 tuh. krooni eest.

Personal

OÜ Kinnisvaraehitus töötajate arv majandusaastal oli 9 töötajat. 2008. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 1 434 945 krooni. Ettevõtte juhatusele töötasu ei makstud. Üks juhatuse liige töötab töölepingu alusel ja tema tööjõukulu oli 97 624 krooni.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Laiendada ehitustegevust põhjamaades kui ka Eesti turul. Tegeleda kinnisvara arendusega. Leida uusi

kliente ja koostööpartnereid. Investeerida töömeeste koolitusse ja töö kvaliteeti.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Kinnisvaraehitus tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kinnisvaraehitus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Kinnisvaraehitus on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige
Leho Lääts

22.mai 2009.a.

**Bilanss
(kroonides)**

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	108 944	781 411
Nõuded ja ettemaksed	3, 4	28 253	145 000
Varud	5	4 285 616	1 579 191
Käibevara kokku		4 422 813	2 505 602
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6	1 273 696	1 339 968
Põhivara kokku		1 273 696	1 339 968
AKTIVA (VARAD) KOKKU		5 696 509	3 845 570

PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		3 350 000	2 000 000
Võlad ja ettemaksed	4, 7	1 230 841	759 147
Lühiajalised kohustused kokku		4 580 841	2 759 147
KOHUSTUSED KOKKU		4 580 841	2 759 147
OMAKAPITAL			
Osakapital	8	60 000	60 000
Kohustuslik reservkapital		6 000	6 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		1 020 423	286 594
Aruandeaasta kasum (kahjum)		29 245	733 829
OMAKAPITAL KOKKU		1 115 668	1 086 423
PASSIVA KOKKU		5 696 509	3 845 570

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	9	4 285 769	4 358 091
Muud äritulud	10	789 852	1 063 051
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-2 953 113	-2 089 311
Mitmesugused tegevuskulud		-309 489	-642 315
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-1 096 974	-1 364 622
Sotsiaalmaksud		-340 686	-452 611
Tööjõu kulud kokku		-1 437 660	-1 817 233
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-141 232	-61 279
Muud ärikulud	10	-43 866	-20 230
Ärikasum (-kahjum)		190 261	790 774
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-161 017	-57 046
Muud finantstulud ja -kulud		1	101
Finantstulud ja -kulud kokku		-161 016	-56 945
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		29 245	733 829
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		29 245	733 829

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lis a nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		190 261	790 774
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	141 232	61 279
Kasum (kahjum) p/vara müügist, mahakandmisest	10	0	-1 063 051
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3	116 747	19 209
Varude muutus	5	-2 706 425	-1 238 910
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7	471 694	570 103
Makstud intressid		-161 017	-57 046
Kokku rahavood äritegevusest		-1 947 508	-917 642
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	6	-74 960	-1 022 900
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	6	0	1 100 000
Saadud intressid		1	101
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-74 959	77 201
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		1 350 000	1 930 000
Saadud laenude tagasimaksed		0	-372 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		1 350 000	1 557 500
Rahavood kokku		-672 467	717 059
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	781 411	64 352
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-672 467	717 059
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	108 944	781 411

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 01.08.2006	60 000	0	292 594	352 594
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	733 829	733 829
Kohustusliku reservkapitali suurendamine		6 000	-6 000	0
Saldo seisuga 31.12.2007	60 000	6 000	1 020 423	1 086 423
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	29 245	29 245
Saldo seisuga 31.12.2008	60 000	6 000	1 668	1 115 668

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Kinnisvaraehitus 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Kinnisvaraehitus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse müüdud toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Varud

Alates käesolevast aruandeaastast on arvestatud kinnisvara arenduse ja laenukasutuse kulutusi varude soetusmaksumusse. Sellest tulenevalt on aruannetes korrigeeritud eelmise perioodi võrreldavaid andmeid. Korrigeerimised on välja toodud arvestusmeetodite peatükis „Korrigeerimiste mõjud eelmise perioodi aruannetele“.

Varude kajastamisel bilansis on lähtutud asjaolust, et varudena kajastatud objektide valmistamine vältab mitu aastat ning neid arendatakse ja finantseeritakse laenuga. Johtuvalt on otseselt varaobjektide valmistamisega seotud arenduse ja laenukasutuse kulutusi (sh. intresse) kapitaliseeritud antud objektide soetusmaksumuses. Laenukasutuse kulutusi on arvestatud varude soetusmaksumusse ainult sel juhul, kui varude valmistamiseks on vajalik pikem ajaperiood ja arendamist

finantseeritakse laenu arvelt.

Laenukasutuse ja arendamise kulutusi on kapitaliseeritud ainult alates hetkest, mil viimased kulutused on tekkinud ning varude valmistamist on alustatud. Laenukasutuse ja maade arendamise kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis või selle valmistamine on pikemaks ajaks peatatud.

Muud varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis arvatakse soetusmaksumusest maha akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	10 - 20 aastat
Seadmed	4 - 10 aastat
Sõidukid	3 - 8 aastat
Muu inventar	2 - 5 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Müügiootel põhivara

Müügiootel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiootel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Peamised finantssuhtarvud

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } a/a - \text{müügitulu } e/a) / \text{müügitulu } e/a * 100$
- Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } a/a - \text{puhaskasum } e/a) / \text{puhaskasum } e/a * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Lisa 2. Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	85 137	5 045
Pangakontod	23 807	776 366
Raha kokku	108 944	781 411

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	18 857	132 015
Muud lühiajalised nõuded	143	0
Nõuded kokku	19 000	132 015
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	0	115
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	9 253	12 870
Ettemaksed kokku	9 253	12 985
Nõuded ja ettemaksed kokku	28 253	145 000

Lisa 4. Maksud

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	126 153	115	0
Üksikisiku tulumaks	0	22 334	0	81 175
Sotsiaalmaks	0	44 878	0	146 200
Kohust. kogumispension	0	1 825	0	4 166
Töötuskindlustusmaks	0	1 226	0	3 502
Maamaks	0	0	0	61
Ettevõtte tulumaks	0	532	0	0
Kokku	0	196 948	115	235 104

Lisa 5. Varud

	31.12.2008	31.12.2007
Tooraine ja materjal	0	47 555
Lõpetamata toodang	4 266 741	1 516 594
Ettemaksed tarnijatele	18 875	15 042
Varud kokku	4 285 616	1 579 191

Lisa 6. Materiaalne põhivara

	Maa	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	325 611	60000	43 814	429 425
2007.a.soetamine	94 540	862 544	65 817	1 022 901
2007.a.müük (-)	-36 949	0	0	-36 949
Soetusmaksumus 31.12.2007	383 202	922 544	109 631	1 415 377
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	8 000	6 130	14 130
Jääkmaksumus 31.12.2006	325 611	52 000	37 684	415 295
2007.a. arvestatud kulum (+)	0	39 815	24 464	61 279
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	47 815	27 594	75 409
Jääkmaksumus 31.12.2007	383 202	874 729	82 037	1 339 968
2008.a. soetamine	0	0	74 960	74 960
Soetusmaksumus 31.12.2008	383 202	922 544	184 591	1 490 337
2008.a. arvestatud kulum (+)	0	107 220	34 012	141 232
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	155 035	61 606	216 641
Jääkmaksumus 31.12.2008	383 202	767 509	122 985	1 273 696

Lisa 7. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	600 482	407 910
Lühiajalised laenud	3 350 000	2 000 000
Võlad töövõtjatele	116 288	87 962
Maksuvõlad (lisa 4)	196 948	235 104
Intressivõlad	161 297	17 821
Muud võlad	0 350	
Saadud ettemaksed	155 826	10 000

Võlad ja ettemaksed kokku	4 580 840	2 759 147
----------------------------------	------------------	------------------

Lisa 8. Osakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	60 000	60 000
Osakute arv (tk)	3 3	
Osakute nimiväärtus (kroonides)	20 000	20 000

Lisa 9. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Kinnisvaraehitus OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	4 285 769	3 341 719
Soome	0	1 016 372
Kokku	4 285 769	4 358 091

Kinnisvara OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	EMTAK	2008	2007
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	4 285 769	4 358 091
Kokku		4 285 769	4 358 091

Lisa 10. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud	2008	2007
Tulu põhivara müügist	0	1 063 051
Muud äritulud kokku	0	1 063 051

Muud ärikulud	2008	2007
Maamaks	1 955	1 353
Viivised ja trahvid	36 243	17 977
Muud ärikulud	5 668	900

Muud ärikulud kokku**43 866****20 230****Tegevjuhtkonna allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele**

OÜ Kinnisvaraehitus tegevjuhtkond on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Allar Neeme juhatuse liige 16.06.2009

Leho Länts juhatuse liige 16.06.2009

Imre Tiks juhatuse liige 16.06.2009

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 020 423 EEK
-------------------------------------	---------------

2008. aasta puhaskasum	29 245 EEK
------------------------	------------

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008:	1 049 668 EEK
---	----------------------

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	1 049 668 EEK
---	---------------

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	1 049 668 EEK
---	----------------------

Üle 10% osakapitalist omavate osanike nimekiri

OÜ Kinnisvaraehitus üle 10% osakapitali omavate osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise 16.06.2009.a. seisuga oli alljärgnev:

Leho Länts

Isikukood	37601144225
Aadress:	Rakvere
Osakapitali suurus	20 000 EEK

Imre Tiks

Isikukood	37608185241
Aadress	Rakvere
Osakapitali suurus	20 000 EEK

Allar Neeme

Isikukood	3780935219
Aadress	Rakvere
Osakapitali suurus	20 000 EEK

Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile

Ettevõtte müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK klassifikaatorile alljärgnevalt:

	EMTAK	2008.a.
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	4120	4 285 769 EEK

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11130776	OSAÜHING KINNISVARAEHITUS	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	kve@kinnisvaraehitus.ee
Mobiiltelefon	+372 53491513
Mobiiltelefon	+372 5288693
Interneti WWW aadress	www.kinnisvaraehitus.ee

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Leho Länts	37601144225	Rakvere vald, Lääne-Virumaa	20000
Imre Tiks	37608185241	Laada 10- 25, Rakvere	20000
Allar Neeme	37809305219	Tuleviku 10A-44, Rakvere	20000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	4285769	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

OSAÜHING KINNISVARAEHITUS (registrikood: 11130776) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Leho Lääts (Juhatuse liige) - kinnitanud 17.06.2009