

OÜ CM Real Estate

2008.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 20.05.2008

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2008

Ärinimi: **CM Real Estate OÜ**

Juriidiline aadress: Pronksi 19
10124 Tallinn
Eesti Vabariik

Äriregistri nr. 11506010

Telefon: 6681999

Faks: 6681998

EMTAK kood 64929

Sisukord

Sisukord.....	2
ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamtaupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Majanduskriisi mõjud	12
Lisa 3 Raha ja raha ekvivalendid.....	12
Lisa 4 Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.....	12
Lisa 5 Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 6 Pikaajalised laenukohustused.....	13
Lisa 7 Müügitulu.....	13
Lisa 8 Muud tegevuskulud	13
Juhatuse allkirjad 2008.majandusaasta aruandele	14
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK	15
Osanike nimekiri.....	16
OÜ CM Real Estate müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	17

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ CM Real Estate peamiseks tegevusalaks on hüpoteeklaenude väljastamine.

OÜ CM Real Estate kuulub 100% CreditMarket OÜ-le.

Palgalisi töötajaid ettevõttes 2008.a. ei olnud ja juhatuse liikme tasusid ei ole 2008.a. välja makstud.

Juriidiline aadress:	Pronksi 19
	Tallinn 10124
	Eesti Vabariik
Äriregistri nr	11506010
Telefon:	6681999
Faks:	6681998

TEGEVUSARUANNE

OÜ CM Real Estate peamiseks tegevusalaks on hüpoteek laenude väljastamine.
2008.a. sõlmiti hüpoteek laenude väljastamiseks krediitlimiidi leping Swedbank AS -ga summas 10 000 000 (kümme miljonit) krooni.

Kuna kinnisvara turg oli selleks ajaks juba selgelt jähnenenud, siis väljastati 2008.a. 5 (viis) laenu kogusummas 1 500 000 (üks miljon viissada tuhat) krooni.

2009.a. On ettevõtte plaanis oluliselt kasvatada laenuportfelli mahtu.
Selle saavutamiseks alustatakse aktiivset turundustegevust ja kaasatakse vajalikul määral lisa kapitali hüpoteek laenude väljastamiseks.

OÜ CM Real Estate kuulub 100% CreditMarket OÜ-le.

Palgalisi töötajaid ettevõttes 2008.a. ei olnud ja juhatuse liikme tasusid ei ole 2008.a. välja makstud.

Juhatuse liige

Jürgen Järvik

Tallinn, 31.05.2010

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamtaupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 17 toodud OÜ CM Real Estate 2008.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
3. OÜ CM Real Estate on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatus liige

Jürgen Järvik

Tallinn, 31.05.2010

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	3	500 343
Viitlaekumised		
Laekumata intressid	4	18 460
Käibevara kokku		518 803
Põhivarad		
Muud pikaajalised nõuded	4	1 462 000
VARAD KOKKU		1 980 803
 KOHUSTESED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	5	412 400
Lühiajalised kohustused kokku		412 400
Pikaajalised kohustused		
Pikajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmistel per.	6	1 462 913
Viitvõlad	6	7 895
Pikaajalised kohustused kokku		1 470 808
KOHUSTUSED KOKKU		1 883 208
Omakapital		
Osakapital		40 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		57 595
OMAKAPITAL KOKKU		97 595
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 980 803

Lisad lehekülgedel 10 kuni 13 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Juhatuse liige: _____

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr	20.05.2008- 31.12.2008
Müügitulu	7	15 140
Muud tegevuskulud	8	-6 581
Muud ärikulud		-952
Ärikasum (-kahjum)		7 607
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud	4	81 790
Intressikulud	5, 6	-31 806
Muud Intressi- ja finantstulud		4
Finantstulud ja -kulud kokku		49 988
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		57 595
Tulumaks		0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		57 595

Lisad lehekülgedel 10 kuni 13 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Juhatuse liige: _____

Rahavoogude aruanne

2008

Rahavood äritegevusest

Äritegevusest saadud varad

Ärikasum 57 595

Muud rahavood äritegevusest -60 550

Rahavood äritegevusest kokku -2 955

Rahavood investeerimistegevusest

Antud laenud 4 -1 462 000

Saadud intressid 4 81 790

Rahavood investeerimistegevusest kokku -1 380 210

Rahavood finantseerimistegevusest

Saadud laenud 5, 6 1 875 314

Laekunud osade emiteerimisest 40 000

Makstud intressid 5, 6 -31 806

Rahavood finantstegevusest kokku 1 883 508

Rahavood kokku 500 343

Raha ja raha ekvivalendid per.alguses 0

Raha ja raha ekvivalentide muutus **500 343**

Raha ja raha ekvivalendid per.lõpus 500 343

Lisad lehekülgedel 10 kuni 13 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Reservid	Eelmiste perioodide kasum/-kahjum	Aruandeaasta kasum/-kahjum	KOKKU
31.12.2008	40 000	0	0	57 595	97 595

Lisad lehekülgedel 10 kuni 13 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Juhatuse liige:_____

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ CM Real Estate 2008.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ CM Real Estate kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja pangakontod

Raha ja pangakontodena kajastatakse rahavoogude aruandes olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud 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 arvestuist bilansiväliselt.

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

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 materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised	3-5%
Tootmiseseadmed	8-10%
Muud masinad ja seadmed	10-20%
Muu inventar ja IT seadmed	20-30%

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

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.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalist nõuet.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumi ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumit väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (2007.aastal kehtis maksumäär 22/78) netodividendidena väljamakstud summalt. 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.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.detsember 2008 a. on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulude ja kuludena.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga – aastast puhaskasumist. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalis ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid Ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

1. deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua Ettevõtte nõuete väärtuse languse ning varasemast suuremad allahindluskahjumid;
2. Ettevõttel ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks tingimustel, mis vastaksid olemasolevate laenude tingimustele;

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju Ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada Ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Lisa 3 Raha ja raha ekvivalendid

	2008
Pangakonto	343
Deposiidikonto	500 000
Kokku	500 343

Lisa 4 Lühi- ja pikaajalised laenunõuded

Laenu saaja	Põhisumma	2008.a. arvestatud intress	Põhiosa jääk 31.12.08
Tatjana Babenko (intress 24%.a.)	306 000	18 360	306 000
Irina Kudrik (intress 24%.a.)	450 000	27 000	450 000
Jelena Thor (intress 24 %.a.)	160 000	6 400	160 000
Marvi Luure (intress 36%.a.)	546 000	30 030	546 000
Kokku	1 462 000	81 790	1 462 000

Lisa 5 Tehingud seotud osapooltega

Lühiajaline laen	Intress 6%.a.	Põhiosa jääk 31.12.08
Creditmarket OÜ	24 774	412 400
Kokku	24 774	412 400

Lisa 6 Pikaajalised laenukohustused

Laenuandja	Põhisumma	2008 arv.intress	Põhiosa jääk 31.12.08
Swedbank laenulep nr 08-144095-ji	160 212	1 244	160 212
Swedbank laenulep nr 08-136029-ji	306 247	2 352	306 247
Swedbank laenulep nr 08-119964-ji	450 224	3 436	450 224
Swedbank laenulep nr 08-280530-ji	546 230	0	546 230
Kokku	1 462 914	7 032	1 462 914

Lisa 7 Müügitulu

OÜ CM Real Estate müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

2008	
Eesti	15 140
Kokku	15 140

OÜ CM Real Estate müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

2008	
EMTAK 64929 muu laenamine teenustulu	15 140
Kokku	15 140

Lisa 8 Muud tegevuskulud

2008	
Panga teenustasud	225
Muud tegevuskulud	6 356
Kokku	6 581

Juhatuse allkirjad 2008.majandusaasta aruandele

OÜ CM Real Estate 2008.aasta tegevusaruande on koostanud osäühingu juhatus.

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast.

Jürgen Järvik

Juhatuse liige

31.05.2010.a

MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ CM Real Estate vaba omakapital on seisuga 31.detsember 2008.a. järgmine:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	0
2008.a. kasum	57 595
Kokku jaotuskõlbulik kasum (-kahjum) sisuga 31.12.2008:	57 595

Juhatus teeb ettepaneku eraldada 4 000 krooni kohustuslikku reservkapitali. Ülejäänud kasum kanda
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Jürgen Järvik
juhatuse liige

31.05.2010.a.

Osanike nimekiri

CreditMarket OÜ

Registrikood: 11445484

Asukoht: Tornimäe 7-137, 10145 Tallinn

Osa suurusega 40 000 krooni

OÜ CM Real Estate müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008
64929	Muu laenuandmine	15 140
Müügitulu kokku		15 140

Aruande digitaalallkirjad

CM Real Estate Oü (registrikood: 11506010) 20.05.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRGEN JÄRVIK	Juhatuse liige	15.06.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	15000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@creditmarket.ee