

K. MENDEL
263284
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

28-02-2008

L-14

OÜ RICKMAN KINNISVARA

2006. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Regati pst 1 11911 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	11259847
Telefon:	372 50 32 522
Faks:	372 6 398 566
E-mail:	-
Interneti koduleht:	-
Põhitegevusala:	Kinnisvaraarendus ja haldus
Aruandeaasta algus ja lõpp:	02.06.2006-31.12.2006



Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	8
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused	10
Lisa 3. Sidusettevõtete osad	10
Lisa 4. Muud pikaajalised osad	10
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6. Laenukohustused	11
Lisa 7. Omakapital	11
Lisa 8. Üldhalduskulud.....	11
Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega.....	12
TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2006. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	13
OSANIKE NIMEKIRI	14

Tegevusaruanne

OÜ Rickman Kinnisvara on aruandeaastal aastal asutatud ettevõtte. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja haldus

2006.a. OÜ Rickman Kinnisvaral müügitulu puudus.

OÜ Rickman Kinnisvara soetas aruandeaastal Harjumaal Jõelaähtme vallas maad kokku 13 065 m². Aruandeaastal antud objektile arendust veel ei alustatud. Ehitustegevust on plaanis alustada 2007.a. suvel ja 2008.a. suvel peaks valmima laohoone. Renditulud peaksid hakkama laekuma 2007.a. teisest poolaastast

OÜ Rickman Kinnisvara soetas aruandeaastal Pärnu kesklinnas kinnistust mõttelise osa, mille arendustegevus algab 2007.aastal ja peaks valmima 2008. aastal.

Ettevõtte üldhalduskulud kokku olid 501 tuhat krooni. Ettevõtte puhaskahjum oli samuti 501 tuhat krooni, mis kavatsetakse katte 2007.aasta kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse abil.

2006. aastal oli osaühingus Rickman Kinnisvara töötajate arv 1 ning tööjõukulu koos maksudega moodustas kokku 88 tuhat krooni.

OÜ Rickman Kinnisvara juhatus on üheliikmeline. Juhataja tasu ei saa.

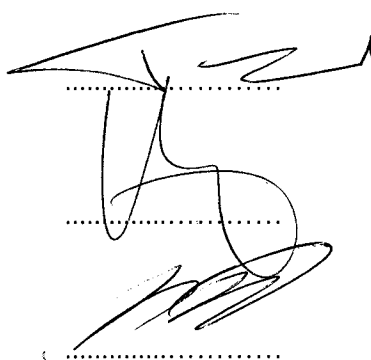
Ametist lahkumise või tagasikutsumise korral hüvitisi juhatajale ette nähtud ei ole. Muid garantiisid OÜ Rickman Kinnisvara juhatajale väljastanud ei ole.

Järgmisel majandusaastal on eesmärgiks alustada nii Harjumaal kui ka Pärnu kinnisvarainvesteeringute arendustega, millelt tulu peaks hakkama laekuma 2008.aasta teisel poolaastal.

Taivo Luik juhatuses esimees

Kaijo Kuusing juhatuses liige

Urmas Saat juhatuses liige



29.06.2007.a

Juhatuses liige:



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 12 toodud OÜ Rickman Kinnisvara 2006. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

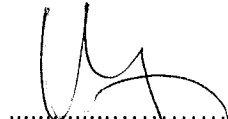
raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

OÜ Rickman Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

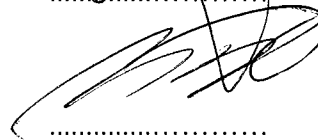
Taivo Luik juhatusesimees



Kaijo Kuusing juhatuseliige

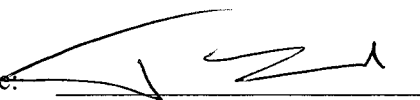


Urmas Saat juhatuseliige



29.06.2007.a

Juhatuseliige:



Bilanss

VARAD

(kroonides)	Lisa	31.12.2006	02.06.2006
Käibevara			
Raha		63 956	40 000
Nõuded ja ettemaksud			
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	2	63 750	0
<i>Kokku</i>		63 750	0
Käibevara kokku		127 706	40 000
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Sidusettevõtjate aktsiad ja osad</i>	3	20 000	0
<i>Muud aktsiad ja väärtpaberid</i>	4	4 668	0
<i>Kokku</i>		24 668	0
Kinnisvarainvesteeringud	5	14 186 850	
Põhivara kokku		14 211 518	0
VARAD KOKKU		14 339 224	40 000

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)	Lisa	31.12.2006	02.06.2006
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>	6,9	7 450 000	0
<i>Kokku</i>		7 450 000	0
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>	9	7 312 042	0
<i>Võlad töövõtjatele</i>		15 460	0
<i>Maksuvõlad</i>	2	22 400	0
<i>Kokku</i>		7 349 902	0
Lühiajalised kohustused kokku		14 799 902	0
Kohustused kokku		14 799 902	0
OMAKAPITAL	7		
Osakapital		40 000	40 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-500 678	0
Omakapital kokku		-460 678	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		14 339 224	40 000

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2006
Üldhalduskulud	5	500 730
Ärikasum		-500 730
Finantstulud ja -kulud		
<i>Muud finantstulud ja -kulud</i>		52
Kokku finantskulud ja -kulud		52
Kasum enne maksustamist		-500 678
ARUANDEAASTA KASUM		-500 678

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		-500 730
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-63 750
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemasete muutus		349 902
Kokku rahavood äritegevusest		-214 578
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringute soetus	5	-7 186 850
Sidusettevõtjate soetus	3	-20 000
Muude finantsinvesteeringute soetus	4	-4 668
Saadud intressid		52
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-7 211 466
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	6,9	7 450 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		7 450 000
RAHAVOOD KOKKU		23 956
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		23 956
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		63 956

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 02.06.2006	40 000	0	40 000
Aruandeaasta puhaskasum	-	-500 678	-500 678
Saldo 31.12.2006	40 000	-500 678	-460 678



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Rickman Kinnisvara 2006. 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.

OÜ Rickman Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 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 korregeeritud 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.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.



Sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses ning korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes sidusettevõtja omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud sidusettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad ja osad“.

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. 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 õiglasest väärtusest.

Rahavoogude aruanne

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2006 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused

Maksuliik	31.12.2006	
	Nõue	Kohustus
Käibemaks	63 750	0
Üksikisiku tulumaks	0	8 040
Sotsiaalmaks	0	13 200
Kohustuslik kogumispension		800
Töötuskindlustusmakse	0	360
Kokku	63 750	22 400

Lisa 3. Sidusettevõtete osad

Progroup Team OÜ	
Asukoht	Eesti Vabariik
Põhitegevusala	Kinnisvaraarendus
Aruandeaastal omandatud osalused	
Omandatud osaluse %	50
Omandatud osaluse soetusmaksumus	20 000
Osalus 31.12.2006	
Osade arv	1
Osaluse %	50
Soetusmaksumus	20 000

Lisa 4. Muud pikaajalised osad

Iru Tehnopark OÜ	
Asukoht	Eesti Vabariik
	Tehingud
Põhitegevusala	kinnisvaraga
Aruandeaastal omandatud osalused	
Omandatud osaluse %	11,75
Omandatud osaluse soetusmaksumus	4 700
Osalus 31.12.2006	
Osade arv	1
Osaluse %	11,75
Soetusmaksumus	4 700

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

OÜ Rickman Kinnisvara soetas aruandeaastal Harjumaal Jõelaähtme vallas maad kokku 13 065 m² maksumusega 7 186 850 krooni. Aruandeaastal antud objektile arendust veel ei alustatud. Ehitustegevust on plaanis alustada 2007.a. suvel ja 2008.a. suvel peaks valmima laohoone. Renditulud peaksid hakkama laekuma 2007.a. teisest poolaastast

OÜ Rickman Kinnisvara soetas aruandeaastal Pärnu kesklinnas kinnistu, mille arendustegevus algab 2007.aastal ja peaks valmima 2008. aastal. Kinnistu soetusmaksumus oli 7 miljonit krooni. Arvestates selles piirkonnas toimunud arengutega 2007.aasta esimesel poolel on ettevõtte juhatuse hinnangul antud kinnistu õiglane väärtus oluliselt tõusnud.

Lisa 6. Laenukohustused

	Saldo 31.12.2006	Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
Lühiajalised laenud ja võlakirjad			
Muud laenud	7 450 000	31.12.2007	6%
Kokku	7 450 000		

Vaata ka lisa 9.

Lisa 7. Omakapital

Seisuga 31.12.2006 on ettevõtte osakapital kokku 40 000 krooni, mis koosneb kolmest osast:

2 osa suurusega 17 000 krooni j 1 osa suurusega 6 000 krooni.

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2006 on -460 678 krooni. Ettevõtte negatiivne omakapital on tingitud peamiselt ettevõtte alustamisega seotud kuludega. Juhatuse hinnangul on ühe kinnisvarainvesteeringu (Pärnu kesklinnas) õiglane hind oluliselt kõrgem bilansis kajastatust, mis peaks ülekaalukalt katma negatiivse omakapitali ja ka kuni kinnisvarainvesteeringutelt tulu laekumiseni tekkivad mitmesugused tegevuskulud. Ettevõttele kuulub mõtteline osa kinnistust. Antud kinnisvarainvesteeringu ligikaudset väärtust oli bilansipäeva seisuga ja ka 2007.aasta alguses keeruline hinnata, sest väärtus sõltub oluliselt terve kinnistu kui ühtse terviku arendustele kooskõlastuste saamisest erinevatelt institutsioonidelt ja ehituslubade väljastamisest. Tõenäoliselt suudetakse ettevõtte kinnisvarainvesteering õiglaselt hinnata 2007.aasta jooksul.

Lisa 8. Üldhalduskulud

Üldhalduskulud summas 500 730 krooni sisaldavad bürookulusid, majapidamistarbeid, pangateenuseid, sidekulusid, õigusabikulusid ja muid tegevusega seotud kulusid.

Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega

OÜ Rickman Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- b. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Kaupade ja teenuste käive ning saldod seotud osapooltega:

	2006.a Ostud	saldo 31.12.2006 Lühiajalised kohustused kokku
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	7 312 042	7 312 042
Kokku	7 312 042	7 312 042

Saadud laenud 2006

	saadud laenud	saldo 31.12.2006
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	7 450 000	7 450 000
Kokku	7 450 000	7 450 000

Laenude intress on 6%. Laenude tagasimakse tähtaeg on 2007.aasta.



Tegevjuhtkonna allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele

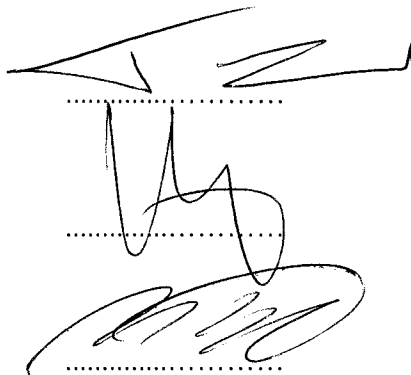
OÜ Rickman Kinnisvara tegevjuhtkond on koostanud 2006. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande

Tegevjuhtkond:

Taivo Luik juhatusesimees

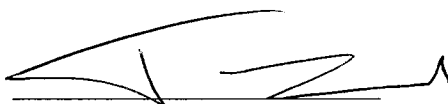
Kaijo Kuusing juhatuseliige

Urmas Saat juhatuseliige



29.06.2007.a

Juhatuseliige:



Osanike nimekiri

OÜ Rickman Kinnisvara osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (02.07.2007) seisuga oli alljärgnev:

Nimi	Isiku-/reg.kood	Aadress	Osa nimiväärtus
Taivo Luik	36905260295	Harjumaa, Viimsi vald	13 400
Kaijo Kuusing	36806150262	Harjumaa, Viimsi vald	13 300
Urmas Saat	36303080269	Harjumaa, Viimsi vald	13 300

