

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

20. 06. 2008

176, 83652



OÜ AK - VARAD

2007. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:

Soola 5, Tartu 51014

Äriregistri nr.

10912831

Telefon:

7340065

Aruandeaasta algus ja lõpp:

01.01.2007-31.12.2007

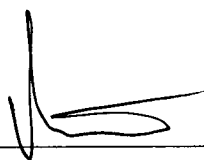
Põhitegevusala:

Kinnisvaraarendus, kinnisvaraalased
konsultatsioonid



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1]	6
Rahavoogude aruanne [alustades puhaskasumist]	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Mitmesugused nõuded	12
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Muud äritulud	13
Lisa 9 Kaubad, teenused	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Muud ärikulud	134
Lisa 12 Finantstulud ja - kulud	134
Lisa 11 Seotud osapooled	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele	16



TEGEVUSARUANNE

OÜ AK - Varad omab korterimandit (kinnisvarainvesteering). 2007.a. müügitulu 1233144 koosneb renditulust ja kinnistu juurdeehituse planeerimise, organiseerimise teenusest.

Äritulusid teeniti 2 kinnistust osa võõrandamisega 1743206 krooni. 2007.a. soetatud juurde üks hoonestatud kinnistu.

2007.a. alustati Tartus Soola 3 juurdeehitust OÜ Kediiv poolt, OÜ AK-Varad finantseerib endale soetatavate korterimandite ehitust. Soola 3 juurdeehitus valmib 2008.a.

OÜ AK - Varad juhatuse liikme tasu arvestati 307068 krooni. Osaühingus töötas 2007.a. 2 töötajat. Töötajal võimaldatud kasutada sõiduautot, kasutamise eest arvestatud erisoodustusmaks.

	2006	2006
Maksevõime üldine tase (käibevara/lühiajalised kohustused)	2,5	5,5
Pikaajalise laenu osakaal (pikaajalised kohustused/kohustused kokku)	0,88	0,90
Võõrkapitali ja omakapitali suhe (kohustused/omakapital)	0,44	0,30
Üldine võlasuhe (kohustused/varad)	0,3	0,24
Omakapitali tulukus ROE (puhaskasum/omakapital*100)	18,7%	34%



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

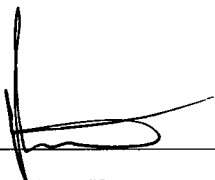
Juhatus kinnitab lehekülgede 13 kuni 16 toodud OÜ AK - Varad 2007. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ AK - Varad on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatus liige
Aare Käära

01.02.2008.a.



Juhatus liige Aare Käära

RAAMATUPIDAMISBILANSS**OÜ AK - Varad**

	kroonides	seisuga 31.12.2007.	seisuga 31.12.2006.
VARAD			
Käibevara			
Raha		589368	490687
Nõuded ja ettemaksed		439102	340872
Varud		83536	83536
Käibevara kokku		1112006	915095
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering		4000000	4000000
Kinnistud		3775612	4153558
Muu materiaalne põhivara		702295	770011
Lõpetamata ehitus		2572881	0
Põhivara kokku		11050787	8923569
VARAD KOKKU		12162794	9838664
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		183683	0
Võlad tarnijatele		191733	147804
Võlad ja ettemaksed		65485	16217
Lühiajalised kohustused kokku		440901	164020
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused		2854726	1650000
Pikaajalised kapitalirendi kohustused		437568	570443
Pikaajalised kohustused kokku		3292294	2220443
Kohustused kokku		3733195	2384463
Omakapital			
Osakapital		40000	40000
Kohustuslik reservkapital		4000	4000
Eelmiste perioodide kasum		6810202	4901364
Aruandeaasta kasum		1575397	2508838
Omakapital kokku		8429599	7454202
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		12162794	9838664

KASUMIARUANNE**OÜ AK - Varad**

	kroonides	kroonides
	2007.a.	2006.a.
Müügikäive	1233144	463788
Muud äritulud	1743206	2365495
Äritulud kokku	2976350	2829283
Ärikulud		
Kaubad, teenused	247163	95759
Mitmesugused tegevuskulud	262485	131373
Tööjõukulud		
palgakulud	408280	40216
sotsiaalmaksud	133971	13394
Põhivara kulum	86870	13096
Muud ärikulud	9316	0
Ärikulud kokku	1148085	293838
Ärikasum (kahjum)	1828264	2535445
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud	134	139
Muud finantstulud ja -kulud	-83771	-26745
Kasum enne tulumaksustamist	1744627	2508838
Tulumaks	169230	0
Aruandeaasta kasum	1575397	2508838



RAHAVOOGUDE ARUANNE**OÜ AK - Varad****31.12.2007. 31.12.2006.****RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST**

Puhaskasum	1575397	2508838
Korrigeerimised:		
Nõuded	-97191	-839810
Kasum põhivara müügist	0	0
Põhivara kulum	83725	15054
Ettemaksed teenuste eest	332489	-5627
Maksude ettemaksed	106612	-7768
Varud	0	-71536
Tarnijatele tasumata arved	58069	147804
Võlad töövõtjatele	27408	-53610
Maksuvõlad	-31434	16217
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2055075	1709562

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST

Materiaalse põhivara soetus	-3336158	-3649070
Materiaalse põhivara müük	3297111	0
Lõpetamata ehitus	-2572881	0
Laekunud intressid	0	0
Antud laenude tagasimaksed	0	704500
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-2611929	-2944570

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST

Saadud laenud	2399169	1650000
Kapitalirendi maksed	-62193	-570443
Dividendide maksmine	-600000	0
Laenude tagasimaksed	-1081441	-2618082
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	655535	-1538525

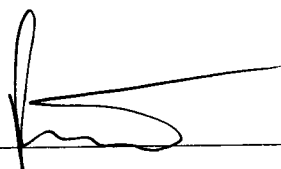
RAHAVOOD KOKKU**98681 -2773533**

Raha perioodi alguses	490687	3264220
Raha muutus	98681	-2773533
Raha perioodi lõpus	589368	490687



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	2007	2006
Osakapital	40000	40000
Reservkapital	4000	4000
Eelmiste perioodide kasum, kahjum	7410202	4901363
Dividendide maksmine	-600000	0
Eelmiste perioodide kasum 31.12.2007	6810202	4901363
Aruandeaasta kasum	1575397	2508838
Kokku omakapital	8429599	7454201



Juhatuse liige Aare Käär

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1****Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ AK - Varad 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava 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.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääki ja rahaturufondi osakuid.

B. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

C. Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.



D. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteering kajastatud õiglase väärtuse meetodil kasutades kinnisvara büroo hinnangut õiglase hinna saamiseks. Kolme kinnistu puhul kinnistute arendamisega seotud kulud liidetud kinnistute maksumusse, parendused on kapitaliseeritud.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

E. 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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

F. Tulude arvestus

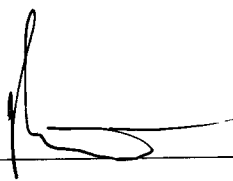
Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

G. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital 2004.a. kasumist 2005.a. peale aastaaruande kinnitamist ning kasumijaotusotsuse tegemist. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

H. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas.



Juhatuse liige Aare Käära

Lisa 2 Raha

	2007	2006
Raha	589368	490687

Lisa 3 Mitmesugused nõuded

	2007	2006
Muud lühiajalised nõuded	311655	311655
Intressid	20834	20834
Maksude ettemaksed	106613	0

Lisa 4 Varud

	2007	2006
Müügiks ostetud kaubad	83536	83536

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	2007	2006
Kinnisvarainvesteering	4000000	4000000
Kinnistud	3775612	4153558
Muu materiaalne põhivara	799486	783476
Lõpetamata ehitus	2572881	0
Põhivara kulum	-97191	-13466
Kokku jääkmaksumuses	11050788	8923569



Lisa 6 Laenukohustused

	31.12.2007	sealhulgas tähtajaga 1 aasta
Hansapank	1917728	108588
Sampo pank	1050000	4414
Kapitalirent	508249	70681
Kokku	3475977	183682

Lisa 7 Müügikäive

	2007	2006
Müügikäive	1233144	463788

Lisa 8 Muud äritulud

	2007	2006
Äritulud	1743206	2365495

(sealhulgas 2006.a kinnisvarainvesteeringu
ümberhindlusest tulu 2 222140)

2007.a. kinnisvarainvesteeringu ümberhindlust pole teostatud.

Lisa 9 Kaubad , teenused

	2007	2006
Elekter	402	0
Mobiiltelefon	42491	125
Kütus	96795	18698
Autode tehnohooldus	16243	24524
Muud teenused	75034	49121
Kokku	95759	92468



Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

	2007	2006
Tegevuskulud	31520	38905

Lisa 11 Muud ärikulud

	2007	2006
Ärikulud	9316	0

Lisa 12 Finantstulud ja – kulud

	2007	2006
Intressikulud	-83771	139
Muud finantstulud ja – kulud	134	-26745

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks, kui üks osapool omab kas kontrolli või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

OÜ AK - Varad 2007.a. sõlmitud tehingute saldo :

Seotud osapool	osapoole seotus	saldo 2007
OÜ Kediiv	juhatuse liige, omanik sama	166155

OÜ – 1 AK – Varad nõue OÜ Kediiv vastu 166155 krooni, intressinõue 20834 krooni.

OÜ –le Kediiv esitatud arveid koostöölepingu alusel tehtavate Soola 3 juurdeehituse projekteerimise ja ehituse korraldamise eest 676093 (ilma km-ta summa) krooni eest.

OÜ-lt Kediiv saadud 2007.a. arveid ehituse 2572881 (lisandub käibemaks) krooni eest.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 6810202

2007. aasta puhaskasum 1575397

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007: 8 385599

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks 800000 krooni

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 7 585599



Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

OÜ AK - Varad 2007. a majandusaasta aruande allkirjastamine 01.02.2008



Juhatuse liige

Aare Käära



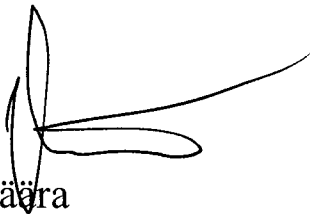
Juhatuse liige Aare Käära

TARTU MAAKOHTU REGISTRIOSEKONNALE

OÜ A.K. VARAD OSANIKE NIMEKIRI

SEISUGA 18.06.2008.a.

Nimi	Aare Käära
Aadress	Nõlvaku 13-17, Tartu
Isikukood	36112092720
Osa nimiväärtuses	40000 kr.



Aare Käära

OÜ A.K. Varad juhatuse liige

18.06.2008.a.