

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

28.04.2008

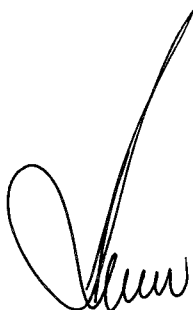
16 h 80764
El

Reit Vara OÜ

2007. a majandusaasta aruanne

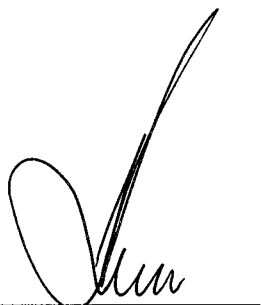
Majandusaasta algus:	01.01.2007
Majandusaasta lõpp:	31.12.2007
Ärinimi:	Reit Vara OÜ
Registrikood:	11232363
Tänav ja maja number:	Kastani 54-1
Linn:	Tartu
Postisihtnumber:	50410
Maakond:	Tartumaa
Telefon:	51 38 889
E-mail:	indrek@reitvara.ee
Koduleht:	www.reitvara.ee

Juhatuse liige:



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Maksud	10
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Lühiajalised kohustused	11
Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega	12
Lisa 8 Müügitulud	12
Lisa 9 Muud tegevuskulud	13
TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
OSANIKE NIMEKIRI	16



TEGEVUSARUANNE

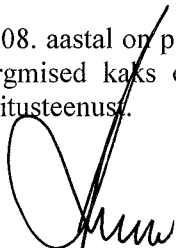
Reit Vara OÜ on asutatud 2006.a aprillis. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendamine ning ehitusteenuste osutamine.

Reit Vara OÜ 2007.a müügitulu oli 3 851 881 krooni ning majandusaasta lõppes 967 746 kroonise kasumiga. Ettevõtte müügitulud suurenesid võrreldes eelmise majandusaastaga 3 595 882 krooni võrra ning puhaskasum suurenes 1 035 043 krooni võrra. Ettevõtte soetas aruandeaastal materiaalseid põhivarasid 113 506 krooni eest. 2007.a müüdi maha esimene eramu, mille ehitamisega alustati 2006.aastal. 2007.a investeeriti uude müügiks ehitatud eramusse 1 418 794 krooni ning osteti lisaks üks hoonestamata kinnistu. Aruandeaastal maksti omanikele tagasi 2006.a võetud laen summas 920 000 krooni.

2007. aastal oli Reit Vara OÜ-l keskmiselt neli töötajat ning nende palgakulu oli kokku 343 539 krooni, sellest kasumiaruandes on kajastatud 153 312 krooni ning 190 227 krooni on kapitaliseeritud bilansis lõpetamata objektide alla.

2007.a kuulus Reit Vara OÜ juhatusse kolm liiget kellele töötasu ei makstud.

2008. aastal on plaanis müüa maha 2007.a ehitama hakatud eramu ning lisaks ehitada valmis järgmised kaks eramut. Samuti on plaanis lisaks kinnisvara arendusele hakata pakkuma ehitusteenust.



Indrek Lumi
Juhatuse liige

Tartu, 25. jaanuar 2008.a



Juhatuse liige: _____

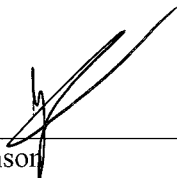
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatuse deklaratsioon**

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 13 esitatud Reit Vara OÜ 2007. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

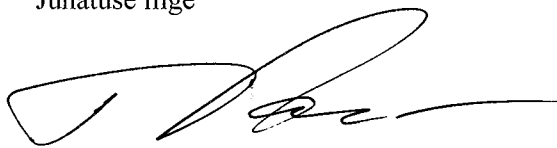
- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Reit Vara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, 25. jaanuarini 2008.a, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Reit Vara OÜ on jätkuvalt tegutsev.



Indrek Lumi
Juhatuse liige

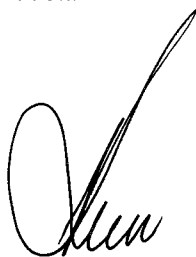


Erkki Jürgenson
Juhatuse liige



Toomas Vask
Juhatuse liige

Tartu, 25. jaanuar 2008.a



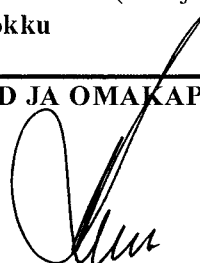
Juhatuse liige: _____

BILANSS

Kroonides

VARAD	31.12.2007	31.12.2006	Lisa nr
Käibevara			
Raha	338 033	188 467	2
Nõuded ja ettemaksud			
Nõuded ostjate vastu	0	145 418	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	44 860	140 832	3
Ettemaksed teenuste eest	2 408	2 102	
Nõuded ja ettemaksud kokku	47 268	288 352	
Varud			4
Lõpetamata objektid	1 740 039	1 261 769	
Ettemaksed varude eest	0	145 383	
Varud kokku	1 740 039	1 407 152	
Käibevara kokku	2 125 340	1 883 971	
Põhivara			
Materiaalne põhivara			5
Muu materiaalne põhivara	122 011	22 404	
Põhivara kokku	122 011	22 404	
VARAD KOKKU	2 247 351	1 906 375	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused			
Lühiajalised laenud	725 920	550 000	6
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	2 740	6 027	
Võlad töövõtjatele	40 923	29 894	
Maksuvõlad	25 002	22 106	3
Saadud ettemaksed	127 119	0	
Muud lühiajalised võlad	25 198	45 645	
Võlad ja ettemaksed kokku	220 982	103 672	
Lühiajalised kohustused kokku	946 902	653 672	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	0	920 000	
Kohustused kokku	946 902	1 573 672	
Omakapital			
Osakapital	400 000	400 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	-67 297	0	
Aruandeaasta kasum(-kahjum)	967 746	-67 297	
Omakapital kokku	1 300 449	332 703	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	2 247 351	1 906 375	

Juhatuse liige:

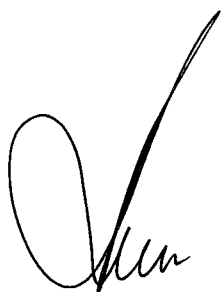


KASUMIARUANNE

Kroonides

	2007	2006	Lisa nr
Müügitulud	3 851 881	255 999	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 492 109	-76 165	
Muud tegevuskulud	-139 412	-77 266	9
Tööjõu kulud			
palgakulu	-153 312	-117 771	
sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks	-51 055	-39 219	
Tööjõu kulud kokku	-204 367	-156 990	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-13 899	-3 179	5
Ärikasum (- kahjum)	1 002 094	-57 601	
Finantstulud- ja kulud			
intressitulud	1 943	1 221	
intressikulud	-36 291	-10 917	
Kokku finantstulud- ja kulud	-34 348	-9 696	
Kasum (kahjum) enne maksustamist	967 746	-67 297	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	967 746	-67 297	

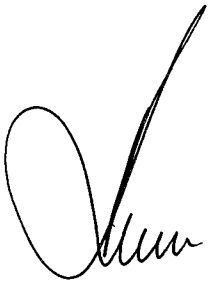
Juhatuse liige:



RAHAVOOGUDE ARUANNE

Kroonides

	2007	2006	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 002 094	-57 601	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13 899	3 179	5
Nõuete ja ettemaksete muutus	241 084	-288 352	
Varude muutus	-332 887	-1 407 152	4
Võlgade ja ettemaksete muutus	117 310	103 672	
Makstud intressid	-36 291	-10 917	
Kokku rahavood äritegevusest	1 005 209	-1 657 171	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine	-113 506	-25 583	5
Antud laenud	-150 000	-100 000	
Antud laenude tagasimaksed	150 000	100 000	
Saadud intressid	1 943	1 221	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-111 563	-24 362	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Osakapitali sissemaksed	0	400 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 765 000	0	
Saadud laenud	2 020 920	1 470 000	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-744 080	1 870 000	
Rahavood kokku	149 566	188 467	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	188 467	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	338 033	188 467	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	149 566	188 467	

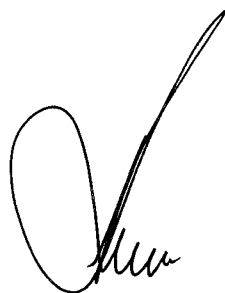
Juhatuse liige: 

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Kroonides

	Osakapital	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum/ kahjum	Kokku
31.12.2005	0	0	0	0
Osakapitali sissemaksed	400 000	0	0	400 000
2006.a majandusaasta kasum	0	0	-67 297	-67 297
31.12.2006	400 000	0	-67 297	332 703
31.12.2006	400 000	0	-67 297	332 703
2006.a kasumi jaotamine	0	-67 297	67 297	0
2007.a majandusaasta kasum	0	0	967 746	967 746
31.12.2007	400 000	-67 297	967 746	1 300 449

Reit Vara OÜ osakapital jaguneb kaheks osaks, ühe osa nimiväärtus on 266 700 krooni ning teise osa nimiväärtus on 133 300 krooni. Vastavalt Reit Vara OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 400 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 1 600 000 krooni.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused**

Reit Vara OÜ 2007. 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.

Reit Vara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

Nõuded ostjate vastu

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

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mitte-tagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude hindamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Bilansis kajastatud varusid allahinnatud ei ole.

Realiseeritud toodete kuludesse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Bilansis on varud hinnatud soetusmaksumuses.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Varad, mille soetusmaksumus on alla 5 000 krooni kantakse 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Muu materiaalne põhivara

20 %

Kohustuste arvestus

Ettevõtte kohustused jagatakse lühi- ja pikaajalisteks kohustusteks. Lühiajalised kohustused on kohustused, mille maksetähtaeg on alla ühe aasta ning pikaajalised kohustused on kohustused, mille maksetähtaeg on üle ühe aasta.

Juhatuse liige: 

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina 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.

Kohustuslik reservkapital

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

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. Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele.

Rahavoogude aruanne

Reit Vara OÜ rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korregeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Raha

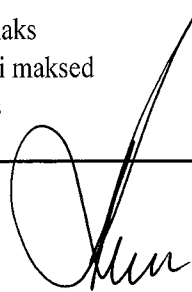
Kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Pangakonto	338 033	188 467

Lisa 3 Maksud

Kroonides

	31.12.2007		31.12.2006	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	44 860	0	140 832	0
Sotsiaalmaks	0	16 652	0	14 454
Üksikisiku tulumaks	0	6 944	0	6 832
Kogumispensioni maksed	0	823	0	424
Töötuskindlustus	0	456	0	396
Maamaks	0	127	0	0
Kokku	44 860	25 002	140 832	22 106

Juhatuse liige: 

Lisa 4 Varud

Lõpetamata objektina on bilansis kajastatud edasimüügi eesmärgil ehitatud eramu, mille ehitusmaksumuseks seisuga 31.12.2007.a oli 1 418 794 krooni, ehitusmaksumuse hulka on kapitaliseeritud 2007.a töötajate palgakulu koos maksudega summas 253 573 krooni.

Lisaks on lõpetamata objektina kajastatud üks soetatud hoonestamata kinnistu maksumisega 321 245 krooni, millele on eramu ehitust plaanis alustada 2008. aastal.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

Kroonides

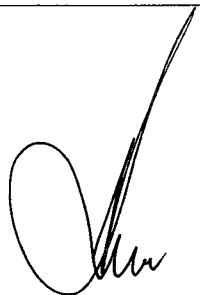
	Muu materiaalne põhivara
Soetusmaksumus 31.12.2006	25 583
Soetamine 2007.a	113 506
Soetusmaksumus 31.12.2007	139 089
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-3 179
Arvestatud kulum 2007.a	-13 899
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-17 078
Jääkmaksumus 31.12.2006	22 404
Jääkmaksumus 31.12.2007	122 011

Lisa 6 Lühiajalised laenukohustused

Kroonides

Lühiajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressi- määr	Alus- valuuta	Muud tingimused
Investeeringislaen sh maksetähtaeg alla 1 aasta	725 920 725 920	08.08.2008	7,0 %	EEK	Laen tagatud hüpoteegiga

Juhatuse liige:



Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega

Kroonides

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Osäühingu tegevdirektor ja juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tehingute maht ja liik:

Seotud osapool	Ostud 2007	Müügid 2007	Ostud 2006	Müügid 2006
Juhatuse liikmed	0	0	0	114 763
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	43 867	1 625	17 200	0
Kokku	43 867	1 625	17 200	114 763

Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised kohustused

Seotud osapool	31.12.2007	31.12.2006
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	2 006	1 180
Kokku	2 006	1 180

Ettevõtte juhatuse hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 8 Müügitulud

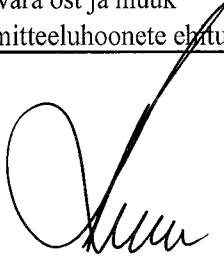
Kroonides

Reit Vara OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes alljärgnevalt:

Piirkond	2007	2006
Eesti	3 851 881	255 999
Kokku	3 851 881	255 999

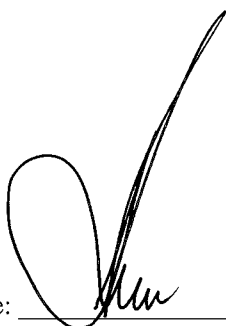
Reit Vara OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes alljärgnevalt:

EMKAT kood	2007	2006
68101 Enda kinnisvara ost ja müük	2 542 373	84 746
41201 Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	1 309 508	171 253
Kokku	3 851 881	255 999

Juhatuse liige: 

Lisa 9 Muud tegevuskulud
Kroonides

	2007	2006
Transpordikulud	52 614	31 559
Halduskulud	30 404	11 216
Ostetud teenused	27 630	14 886
Töövahendid	13 197	11 494
Kommunikatsioonikulud	10 983	6 389
Muud kulud	4 584	1 722
Kokku	139 412	77 266

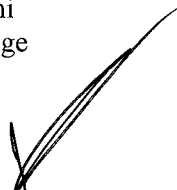


**TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA
ARUANDELE**

Tegevjuhtkond on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Tegevjuhtkonna poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja osanike koosolekule esitamiseks heaks kiitnud.



Indrek Lumi
Juhatuseliige

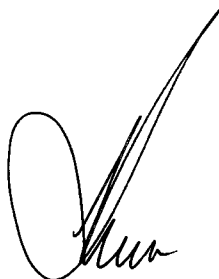


Erkki Jürgeonson
Juhatuseliige



Toomas Vask
Juhatuseliige

Tartu, 25. jaanuar 2008.a



Juhatuseliige:

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**Reit Vara OÜ jaotamata kasum on:**

Jaotamata kasum 31.12.2006	-67 297 krooni
2007. a puhaskasum	967 746 krooni
Kokku jaotamata kasum	900 449 krooni

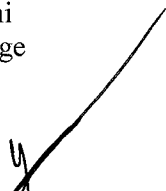
Reit Vara OÜ juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Reservkapitaliks 20 000 krooni

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 880 449 krooni



Indrek Lumi
Juhatuseliige



Erkki Jürgenson
Juhatuseliige



Toomas Vask
Juhatuseliige

Tartu, 25. jaanuar 2008.a



Juhatuseliige:

REIT VARA OÜ OSANIKE NIMEKIRI

Reit Vara OÜ osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud osanike koosoleku toimumise (25. jaanuari 2008.a) seisuga oli alljärgnev:

Osaniku nimi	Reg kood	Asukoht	Osa nimiväärtus
Point Kinnisvara OÜ	10852773	Kastani 54, Tartu	266 700
Raamatupidamisteenuste OÜ	10666332	Kesa 45, Tartu	133 300

