

Majandusaasta aruanne

OÜ Raatuse Ärimaja

Majandusaasta algus: 01.jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2006

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

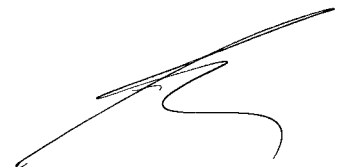
27.06.2007

1511 72232



Äriregistri kood 11075780
Aadress: Poldri 3 Ülenurme vald, Tartumaa 61701
Telefon: 7 387 808
Faks: 7 387 809
Elektronpost sten.tikk@kagu.ee
Interneti kodulehekülg
Põhitegevusala Kinnisvaraala tegevus
Tegevjuht Sten Tikk

Lisatud dokumendid
1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Osanike nimekiri



Sisukord

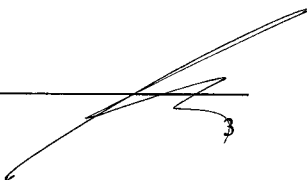
TEGEVUSARUANNE.....	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Muud lühiajalised nõuded	11
Lisa 2 Viitlaekumised ja ettemaksed	11
Lisa 3 Materiaalne põhivara	11
Lisa 4 Võlakohustused	11
Lisa 5 Osakapital	12
Lisa 6 Laenude tagatised ja panditud varad	12
Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega	12
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	13
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	14

TEGEVUSARUANNE

Aruandeperioodil tegeles osaühing põhitegevusega – kinnisvara arenguprojektide ettevalmistusega.

Majandusaastal töötajaid ei olnud, töötasusid ei makstud.

Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.



Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Raatuse Ärimaja juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

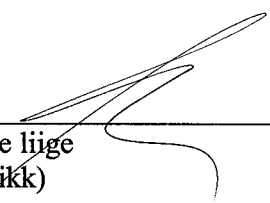
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 30.04.2007 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

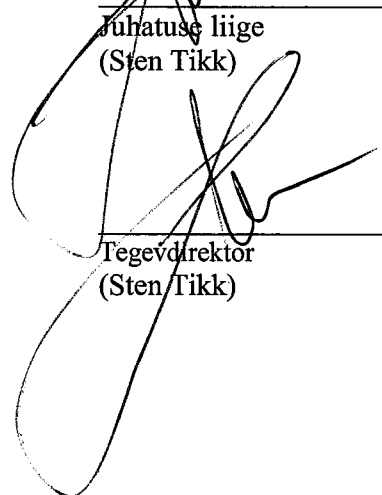
Juhatuse hinnangul on OÜ Raatuse Ärimaja jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2006.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 22. juuni 2007.a



Juhatuse liige
(Ülar Tikk)

Juhatuse liige
(Sten Tikk)

Tegevjuhtkonna liige
(Sten Tikk)

Bilanss
 (kroonides)

	Lisa nr	12/31/2005	12/31/2005
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		37,755	45,391
Muud nõuded	1	2,000,000	949,000
Viitlaekumised ja ettemaksed	2	53,876	34,486
Käibevara kokku		2,091,631	1,028,877
Põhivara	3		
Kinnisvarainvesteeringud		14,424,000	6,030,000
Materiaalne põhivara		1,613,171	1,210,869
Põhivara kokku		16,037,171	7,240,869
VARAD KOKKU		18,128,802	8,269,746
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	4, 6	14,734,039	4,197,569
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud		270,946	0
Lühiajalised kohustused kokku		15,004,985	4,197,569
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	4, 6	635,431	635,431
Pikaajalised kohustused kokku		635,431	635,431
KOHUSTUSED KOKKU		15,640,416	4,833,000
Vähemusosalus			
Omakapital			
Osakapital	5	200,000	200,000
Kohustuslik reservkapital		20,000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2,959,746	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-691,360	3,236,746
OMAKAPITAL KOKKU		2,488,386	3,436,746
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		18,128,802	8,269,746

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Müügitulu		982,876	593
Muud äritulud		0	3,680,000
Kaubad, toore, materjal ja teenused		767,445	0
Muud tegevuskulud		106,200	317,226
Muud äriksulud		240,000	0
Äriksusum (-kahjum)		-130,769	3,363,367
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	-	478,387	- 105,185
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		2,027	- 2,212
Muud finantstulud ja -kulud		5,379	- 19,224
Finantstulud ja -kulud kokku	-	470,981	- 126,621
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-	601,750	3,236,746
Tulumaks		89,610	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-691,360	3,236,746

Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]
 (kroonides)

Rahavood äritegevusest	Lisa nr	2006	2005
Ärikasum		-130,769	3,363,367
Korrigeerimised:			
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		0	-3,680,000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-19,390	-34,486
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		270,946	0
Makstud intressid		-478,387	-124,409
Kokku rahavood äritegevusest		-357,600	-475,528
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara müük		0	5,150,000
Antud laenud		-2,000,000	-949,000
Antud laenude tagasimaksed		949,000	0
Kinnisvarainvesteeringud		-8,796,302	-8,710,869
Makstud tulumaks		-89,610	0
Saadud intressid		5,379	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-10,115,331	-4,509,869
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	6, 7	12,201,926	7,583,000
Saadud laenude tagasimaksed	6, 7	-1,665,456	-2,750,000
Osakapital		0	200,000
Makstud dividendid	5	-257,000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		10,279,470	5,033,000
Rahavood kokku		-9,663	47,603
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		45,391	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-9,663	47,603
Valuutakursi muutuste mõju		2,027	-2,212
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		37,755	45,391

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Osakapitali sissemaks	200,000		0	200,000
2005. a puhaskasum	0	0	3,236,746	3,236,746
Saldo seisuga 31.12.2005	200,000	0	3,236,746	3,436,746
Makstud dividendid	0	0	-257,000	-257,000
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	20,000	-20,000	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-691,360	-691,360
Saldo seisuga 31.12.2006	200,000	20,000	2,268,386	2,488,386

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 5.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Raatuse Ärimaja 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas ja arveldusarvetel olevat sularaha.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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.

Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas

summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 22/78 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

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.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest 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.

Lisa 1 Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2006	31.12.2005
Väljastatud laenud	2 000 000	949 000
Muud lühiajalised nõuded kokku	2 000 000	949 000

Nõuetelt on arvestatud intress

Lisa 2 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Ettemaksed hankijatele	17 726	0
Intressinõue	5 000	0
Käibemaksu ettemaks	31 150	34 486
Viitlaekumised kokku	53 876	34 486

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Kinisvarain- vesteeringud	Lõpetamata ehitus	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	6,030,000	1,210,869	7,240,869
2006. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	8,394,000	402,302	8,796,302
Saldo seisuga 31.12.2006	14,424,000	1,613,171	16,037,171
Soetusmaksumus	14,424,000	1,613,171	16,037,171

Lõpetamata ehituse koosseisus on arvele võetud soetatud kinnisvarale tehtavad parendustööd.

Lisa 4 Võlakohustused

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			Intressi-määr
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Pikaajalised pangalaenud	3 800 000	3 164 569	635 431	2,7%+6 k EURIBOR
<i>s.h AS Hansapank</i>	3 800 000	3 164 569	635 431	
Muud laenud	11 569 470	11 569 470	0	6%-
Kokku	15 369 470	8 404 901	635 431	

Pangalaenu on EUR's, muud võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 6.

Lisa 5 Osakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Osakapital (kroonides)	200 000	200 000
Osade arv (tk)	1	1

Vastavalt osanike otsusele on makstud välja dividende summas 257 000 krooni. Dividendide väljamakselt on makstud tulumaks 89 610 krooni.

Lisa 6 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Raatuse Ärimaja on Hansapangast võetud laenu tagatiseks sõlminud hüpoteegi seadmise lepingu kinnistule, mille bilansiline maksumus on 3 460 000 krooni.

Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Raatuse Ärimaja aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- b. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Aruandeaastal on seotud osapoolteks alljärgnevad ettevõtted:

1. OÜ Kagu
2. OÜ Kagu Kinnisvara
3. juhatuse ja nõukogu liikmed

Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised nõuded	2006	2005
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	0	949 000
Lühiajalised nõuded kokku	0	949 000

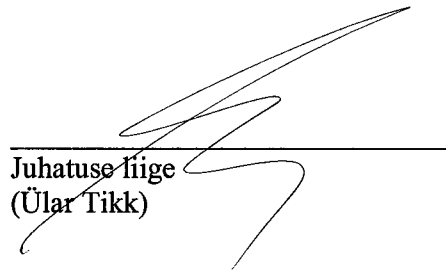
Lühiajalised kohustused:

Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	11 569 470	1 033 000
Lühiajalised kohustused kokku	11 569 470	1 033 000

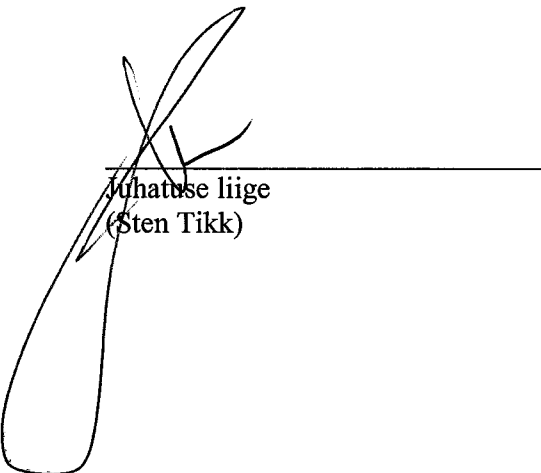
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ RAATUSE ÄRIMAJA 2006. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt 22. juunil 2007, kinnitamine:



Juhatuseliige
(Ülar Tikk)

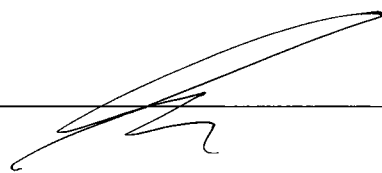


Juhatuseliige
(Sten Tikk)

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ RAATUSE ÄRIMAJA teenis 2006.majandusaastal kahjunit 494 018 krooni.

Eelnevate perioodide jaotamata kasum	2 959 746
Aruandeperioodi kahjum	-691 360
<u>Dividendide väljamaksmiseks</u>	<u>0</u>
Jaotamata kasumi jääk 2006.majandusaasta lõpuks	2 268 386



OÜ Raatuse Ärimaja osanike nimekiri

seisuga 22. juuni 2007. a.:

1. Sten Tikk, ik. 38012232735, elukoht Tartu linn, 1 osa, nimiväärtus 100 000 krooni, osalus 50% osakapitalist.
2. Ülar Tikk, ik.35903272763, Poldri 3, Ülenurme v. Tartumaa; 1 osa, nimiväärtus 100 000 krooni, osalus 50% osakapitalist.