

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

20.05.2008

1464 81334
.....
8

Kinnisasi OÜ

2007.a. majandusaasta aruanne

Juriidiline aadress: Tartu, Vanemuise 21 A, 51014

Äriregistri nr.: 11051744

Majandusaasta: 01.01.2007 – 31.12.2007

Telefon: + 372 7 341 503

E – mail: kaido@makkle.ee

Juhataja: Mart Avarmaa

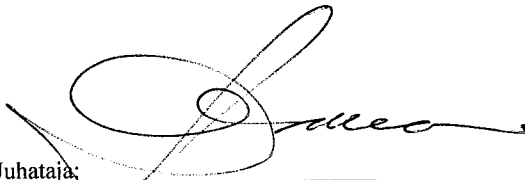
Põhitegevusala: kinnisvara haldamine

Lisad: osanike nimekiri


Juhataja: _____
Mart Avarmaa

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus-	
põhimõtted	9
Lisa 1 Raha	10
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Muud võlad	12
Lisa 7 Omakapital	12
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	12
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	13
OSANIKE NIMEKIRI	14


Juhataja: _____
Mart Avarmaa

ÜLDINE INFORMATSIOON ETTEVÕTTE KOHTA

Ettevõtte põhitegevusalad on:

- investeeringute haldamine
- kinnisvara haldamine
- ärikonsultatsioonid

Kontaktandmed:

Juriidiline aadress

Vanemuise 21 A
51014 Tartu
Eesti Vabariik

Telefon:

+ 372 7 341 503

Fax:

+ 372 7 351 505

E-post:

makkle@makkle.ee

Äriregistri nr.

11051744

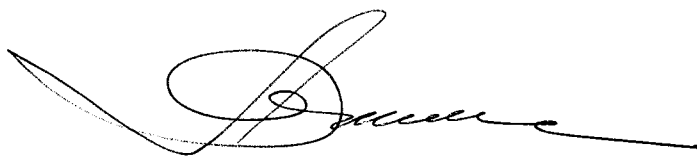

Juhataja: _____
Mart Avarmaa

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

Osaühing Kinnisasi kanti Äriregistrisse 18.06.2004.a. Põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine. Alates 2006 aastast rendib ettevõtte äripindasid asukohaga Tartus, Ülikooli 6a. 2007.a. oli tavaline äritegevus, hoone parendamine ja üürnike otsimine. 2007.a. saavutati hoone 100 % täituvus.

2008.a. jätkatakse oma põhitegevust.

Ettevõttes töötajaid ei ole, kuna puudub aktiivne majandustegevus. Juhataja tööd ei ole tasustatud.

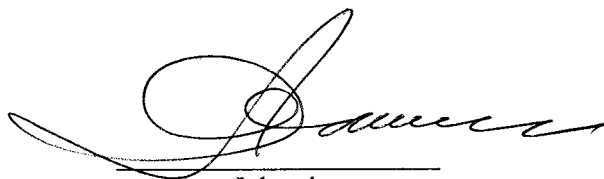


Juhataja: _____
Mart Avarmaa

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 12 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kinnisasi finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Kinnisasi on jätkuvalt tegutsev ettevõte.


Juhataja
Juhataja: _____
Mart Avarmaa

OÜ Kinnisasi bilanss
(kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA			
Käibevara			
Raha	1	773 066	697 990
Nõuded ostjate vastu	2	511 464	639 029
Muud lühiajalised nõuded		3 508	32
Ettemaksed teenuste eest		809	1 549
Varud		0	65 955
Käibevara kokku		1 288 847	1 404 555
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	27 888 903	28 413 007
Materiaalne põhivara	4	401 062	242 411
Põhivara kokku		28 289 965	28 655 418
AKTIVA KOKKU		29 578 812	30 059 973
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5	8 140 000	8 114 800
Võlad tarnijatele		67 618	69 637
Maksuvõlad		36 315	29 619
Muud võlad	6	268 002	269 191
Ostjate ettemaksed		22 868	0
Lühiajalised kohustused kokku		8 534 803	8 483 247
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5	18 339 527	19 801 959
Pikaajalised kohustused kokku		18 339 527	19 801 959
Kohustused kokku		26 874 330	28 285 206
Omakapital	7		
Osakapital		40 000	40 000
Reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 730 767	455 289
Aruandeaasta kasum		929 715	1 275 478
Omakapital kokku		2 704 482	1 774 767
PASSIVA KOKKU		29 578 812	30 059 973

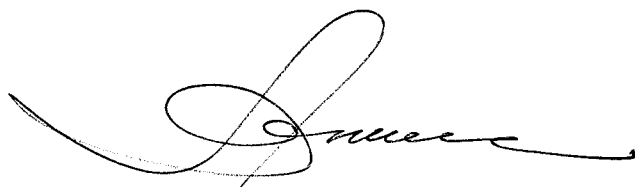


Juhataja:

Mart Avarmaa

**OÜ Kinnisasi kasumiaruanne
(kroonides)**

	Lisa nr.	2007	2006
Müügitulu	8	4 627 387	4 208 352
Äritulud kokku		4 627 387	4 208 352
Kaubad, materjalid ja teenused		- 769 641	- 687 095
Mitmesugused tegevuskulud		- 716 930	- 243 757
Põhivara kulum	3,4	- 819 833	- 760 148
Ärikulud kokku		- 2 306 404	- 1 691 000
Ärikasum		2 320 983	2 517 352
Finantstulud ja - kulud			
a) kahjum valuutakursi muutusest		- 2 802	- 3 496
b) muud finantstulud		38 453	15 668
c) intressikulud		- 1 426 919	- 1 254 046
Kokku finantstulud ja – kulud		- 1 391 268	- 1 241 874
Aruandeaasta kasum		929 715	1 275 478

Juhataja: _____
Mart Avarmaa

Rahavoogude aruanne
(alustades puhaskasumist)

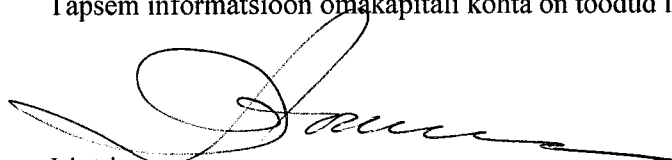
	Lisa nr.	2007	2006
Puhaskasum		929 715	1 275 478
Korrigeerimised:			
Muud finantstulud		- 38 453	- 15 668
Põhivara kulum	3,4	819 833	760 148
Intressikulud		1 426 919	1 254 046
Äritegevusega seotud nõuete muutus		124 817	86 444
Varude muutus		65 955	- 65 955
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		27 545	- 8 011
Kokku rahavood äritegevusest		3 356 331	3 286 482
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	3,4	- 454 380	- 611 689
Saadud intressid		38 465	15 919
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 415 915	- 595 770
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	5	- 1 437 232	- 1 253 156
Makstud intressid		- 1 428 108	- 1 148 626
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		- 2 865 340	- 2 401 782
Rahavood kokku		75 076	288 930
Raha perioodi alguses	1	697 990	409 060
Raha muutus		75 076	288 930
Raha perioodi lõpus	1	773 066	697 990

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Reserv – kapital	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2005	40 000	0	459 289	499 289
Reservkapitali moodustamine	0	4 000	- 4 000	0
2006.a. kasum	0	0	1 275 478	1 275 478
31.12.2006	40 000	4 000	1 730 767	1 774 767
2007.a. kasum	0	0	929 715	929 715
31.12.2007	40 000	4 000	2 660 482	2 704 482

Osakapital koosneb ühest osast, mille nimiväärtus on 40 000 krooni. Vastavalt osaühingu põhikirjale on osakapitali miinimumsuuruseks 40 000 krooni ja maksimumsuuruseks 160 000 krooni.

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas nr. 7.

Juhataja: 
 Mart Avarmaa

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.

OÜ Kinnisasi 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja rahaekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kajastatud arvelduskontode jääke pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kui nõude tagasisaamine on lootusetu, kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Muud nõuded

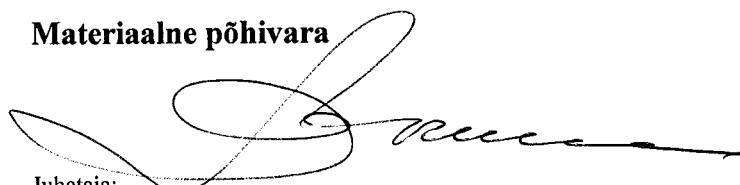
Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekti, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandutegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (notaritasud, riigilõivud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum (maad ei amortiseerita).

Materiaalne põhivara

Juhataja: 
Mart Avarmaa

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalet põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 20 %
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20 %

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühiajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 1 Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Pangakontod	773 066	697 990
Raha kokku	773 066	697 990

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjatelt laekumata arved	596 881	639 029
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	- 85 417	0
Nõuded ostjate vastu	511 464	639 029

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu	4 627 387	4 208 352
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	- 769 641	- 687 095
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	3 857 746	3 521 257

	Hooned ja hoonestusõigus
Saldo 31.12.2005.a.	
Soetusmaksumus	29 115 860
Akumuleeritud kulum	- 418 989

Juhataja:

Mart Avarmaa

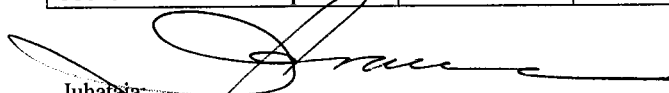
Jääkmaksumus	28 696 871
2006.a toimunud muutused	
Soetamine	444 033
Amortisatsioonikulu	- 727 897
Saldo 31.12.2006.a.	
Soetusmaksumus	29 559 893
Akumuleeritud kulum	- 1 146 886
Jääkmaksumus	28 413 007
2007.a. toimunud muutused	
Soetamine	216 926
Amortisatsioonikulu	- 741 030
Saldo 31.12.2007	
Soetusmaksumus	29 776 819
Akumuleeritud kulum	- 1 887 916
Jääkmaksumus	27 888 903

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Masina- ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Saldo 31.12.2005.a.			
Soetusmaksumus	88 000	32 000	120 000
Akumuleeritud kulum	- 8 727	- 4 267	- 12 994
Jääkmaksumus	79 273	27 733	107 006
2006.a. toimunud muutused			
Soetamine	101 300	66 356	167 656
Amortisatsioonikulu	- 25 851	- 6 400	- 32 251
Saldo 31.12.2006.a.			
Soetusmaksumus	189 300	98 356	287 656
Akumuleeritud kulum	- 34 578	- 10 667	- 45 245
Jääkmaksumus	154 722	87 689	242 411
2007.a. toimunud muutused			
Soetamine	160 608	76 846	237 454
Amortisatsioonikulu	- 45 044	- 33 759	- 78 803
Saldo 31.12.2007			
Soetusmaksumus	349 908	175 202	525 110
Akumuleeritud kulum	- 79 622	- 44 426	- 124 048
Jääkmaksumus	270 286	130 776	401 062

Lisa 5 Laenukohustused

Laenud	31.12.2007	Tagastada järgmisel aastal	Tagastada üle 1 aasta
AS SEB Eesti Ühispank	19 779 527	1 440 000	18 339 527

Juhataja: 
Mart Avarmaa

Marteburg OÜ	6 700 000	6 700 000	0
Laenukohustused kokku	26 479 527	8 140 000	18 339 527

	31.12.2006	Tagastada järgmisel aastal	Tagastada üle 1 aasta
AS SEB Eesti Ühispank	21 216 759	1 414 800	19 801 959
Marteburg OÜ	6 700 000	6 700 000	0
Laenukohustusused kokku	27 916 759	8 114 800	19 801 959

AS – st SEB Eesti Ühispank saadud laenu tagatiseks on hoonestusõigus asukohaga Ülikooli 6a, Tartu ning laenu intressimäär on 5,243 % aastas.

OÜ – st Marteburg saadud laenu intressimääraks on 4 % aastas.

Lisa 6 Muud võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Intressivõlad – Oü Marteburg	268 002	269 191
Muud võlad kokku	268 002	269 191

Lisa 7 Omakapital

	31.12.2007
Osakapital	40 000
Osade arv (tk)	1
Osa nimiväärtus	40 000

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2007.a oli 2 660 482 EEK (2006.a.: 1 730 767 EEK. Omanikele on võimalik välja maksta bilansipäeva seisuga 2 101 781 EEK, millega kaasneb tulumaksukulu 21/79 ehk 558 701 EEK.

Lisa 8 Müügitulu

OÜ Kinnisasi müügitulu moodustab kinnisvara rentimine Eesti Vabariigis (EMTAK kood 68 201).

Kasumi jaotamise ettepanek

Jaotamata kasum peale 2006.a. aruande kinnitamist	1 730 767 EEK
2007.a. aruandeaasta kasum	929 715 EEK
Jaotamata kasum peale 2007.a. aruande kinnitamist	2 660 482 EEK

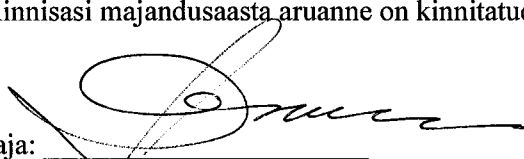


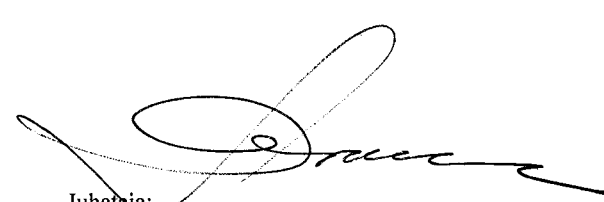
Juhataja: _____
Mart Avarmaa

Juhatusel allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele

OÜ Kinnisasi majandusaasta aruanne on kinnitatud osanike koosoleku poolt 20. mail 2008.a.

Juhataja:



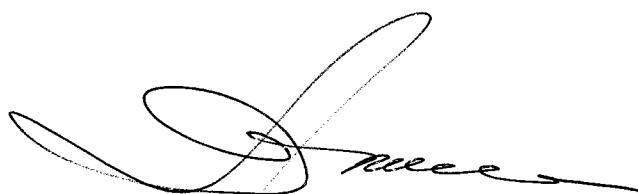
Mart Avarmaa

Juhataja:

Mart Avarmaa

Osanike nimekiri 2007 aasta majandusaasta aastaaruande kinnitamise seisuga

Nimi	Reg.kood	Juriidiline aadress	Osa nimiväärtus
Makkle Invest OÜ	10287907	Tartu, Vanemuise 21 A	40 000



Juhataja: _____
Mart Avarmaa