

Majandusaasta aruanne

Aruande aasta algus: 01.01.2007

Aruande aasta lõpp: 31.12.2007

296723
Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNU

28-03-2008

Ar. 1000/07

OÜ RAE KINNISVARA

Registrikood: 10277926

Aadress: 10119 Tallinn, Veetorni 4

Telefon: 372-51-44827

Põhitegevusala: renditehingud ja kinnisvara haldamine

Lisatud dokumendid

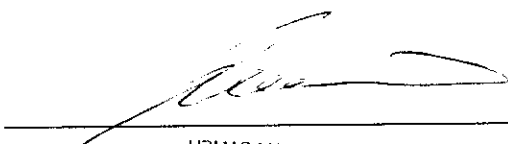
1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Osanike nimekiri


URMAS LIIVANURM
AUDIITOR, TUNNISTUS 58
IDENTIFitseerimiseks



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 2 Maksud	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Võlakohustused	11
Lisa 7 Omakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	12
Lisa 10 Bilansipäeva järgsed sündmused	12
Allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele	13
Audiitori järeldusotsus	14
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	15
Osanike nimekiri	16



TEGEVUSARUANNE

OÜ Rae Kinnisvara põhitegevuseks on renditehingud ja kinnisvara haldamine. OÜ tegutses 2007.a. operaatorfirmana hoonele Veetorni 4 Tallinnas. OÜ Rae Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest.

OÜ Rae Kinnisvara majandustegevusele ja -tulemusele avaldas 2007.a. mõju konkurentsi tihenemine kinnisvaraturul Eestis.

2007 a. ei ole tehtud arengu-ja uurimisväljaminekuid ja neid ei planeerita ka 2008.a.

2007.a. oli ettevõtte käive 768394 (2006:712301) krooni .

2007.a. investeeriti ettevõtte põhivaradesse 129923 krooni (2006:168197) krooni .

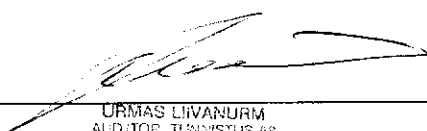
Ettevõttes 2007.a. töötajaid ei olnud ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele töötasu ei arvestatud ja ei makstud.

Juhatuse liikmetele ei ole antud. mingeid soodustusi. Juhatuse liikmetele ei ole peale teenistusülesannete lõppemist ette nähtud kompensatsioone ja soodustusi. Ettevõttel ei lasu potentsiaalseid kohustusi ja garantiisid.

Juhatuse liige
Piia-Mai Pais



Juhatuse liige
Kai Noor



URMAS LIIVANURM
AUDITOR TUNNISTUS 68
IDENTIFitseerimiseks



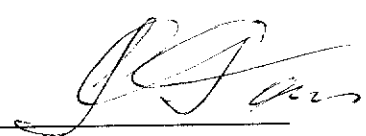
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

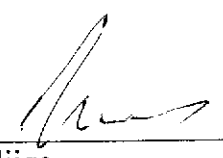
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 12 toodud OÜ Rae Kinnisvara 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 Rae Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Juhatuse liige
Piia-Mai Pais

Juhatuse liige
Kai Noor

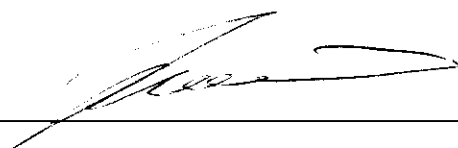
Tallinn, 27.06.2008.a.

Bilanss

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha		76202	87647
Nõuded ja ettemaksed			
Ostjate tasumata summad		26916	590
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	0	10668
Kokku		103118	98905
Käibevara kokku		103118	98905
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2	11321107	11331655
Materiaalne põhivara			
Muu materiaalne põhivara	3	127642	28823
Materiaalne põhivara kokku		127642	28823
Põhivara kokku		11448749	11360478
VARAD KOKKU		11551867	11459383
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksud			
Võlad tarnijatele		14350	10879
Maksuvõlad	1	2380	1454
Intressivõlad	9	176000	160000
Kokku		192730	172333
Lühiajalised kohustused kokku		192730	172333
Pikaajalised kohustused			
Mittekonverteeritavad võlakohustused	9	11000000	11000000
Pikaajalised kohustused kokku		11000000	11000000
KOHUSTUSED KOKKU		11192730	11172333
Omakapital			
Osakapital	5	40000	40000
Kohustuslik reservkapital		5977	5977
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		241073	221838
Aruandeaasta kasum (kahjum)		72087	19235
OMAKAPITAL KOKKU		359137	287050
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		11551867	11459383

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	6	768394	712301
Muu äritulu			0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	2	-345166	-330260
Muud tegevuskulud		-193957	-264467
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	-41652	-24336
Muud äriksulud		-99667	-58116
Äriksusum (-kahjum)		87952	35122
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	9	-16000	-16000
Muud finantstulud ja -kulud		135	113
Finantstulud ja -kulud kokku		-15865	-15887
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		72087	19235
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		72087	19235



URMAS LIIVANURM
AUDITOR, TÜNISTUS 58
IDENTIFIKATSIOONIS



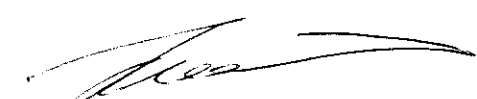
Rahavoogude aruanne

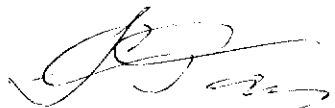
	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		87952	35122
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	41652	23494
Intressikulu		-16000	-16000
Kahjum põhivara mahakandmisest		0	19999
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-15658	119454
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		20397	-4714
Kokku rahavood äritegevusest		118343	158198
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	2,3	-129923	-168197
Saadud intressid		135	113
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-129788	-168084
Rahavood kokku		-11445	-9886
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		87647	97533
Raha ja raha ekvivalentide muutus		11445	-9886
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		76202	87647

Omakapitali muutuste aruanne

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaota-mata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40000	5977	221838	267815
Aruandeperioodi puhaskasum			19235	19235
Saldo seisuga 31.12.2006	40000	5977	241073	287050
Aruandeperioodi puhaskasum			72087	72087
Saldo seisuga 31.12.2007	40000	5977	313160	359137

Vt.ka lisa 7


ORMAS LIIVANURM
AUDITOR, TÜVASTUS 58
IDENJUTSHEPMSK



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Rae Kinnisvara 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 aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja hoiuseid pankades.

B. 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 soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest

C. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 20000 krooni. *[Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]*

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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- | | |
|------------------------------|------------|
| • Ehitised ja rajatised | 100 aastat |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 3-5 aastat |

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, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

D. Kasutusrendid

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

F. 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.

G. Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Maksud

Maksuliik	31.12.2007	31.12.2006	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	564	0	597
Käibemaks	970	10668	0
Sotsiaalmaks	846	0	857
Kokku	2380	10668	1454

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	768394	712301
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-345166	-330260
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	423228	382041

2005. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

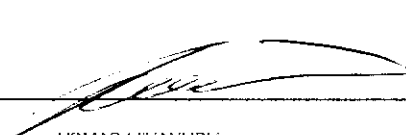
Maa ja ehitised

Saldo 31.12.2006

Soetusmaksumus	11401929
Parendused	146397
Kulum	-216671
Jääkväärtus	11331655

Saldo 31.12.2007

Soetusmaksumus	11548326
Kulum	-227219
Jääkväärtus	11321107



URMAS LIIVANURMI
AUDIITOR, TUNNISTUS 68
IDENFITSUSNUMBER



Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006		
Soetusmaksumus	46457	46457
Akumuleeritud kulum	-17634	-17634
Jääkmaksumus	28823	28823
2007. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	129923	129923
Amortisatsioonikulu	-31104	-31104
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	176380	176380
Akumuleeritud kulum	-48738	-48738
Jääkmaksumus	127642	127642

Lisa 5 Kasutusrent

	31.12.2007	31.12.2006
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	119702	144856
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatestatavatest rendilepingutest:		
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	<i>123614</i>	<i>119702</i>
<i>1-5 aastat</i>	<i>182067</i>	<i>305681</i>

Lisa 6 Võlakohustused

31.12.2007.a.	Laenu saldo	s.h pikaajaline osa	Makse-tähtaeg
Mittekonverteeritavad võlakohustused	11000000	11000000	2017

31.12.2006.a.	Laenu saldo	s.h pikaajaline osa	Makse-tähtaeg
Mittekonverteeritavad võlakohustused	11000000	11000000	2017

lepingu järgi arvestatakse intressi aastas 16000 eek. Seisuga 31.12.2007.a. on intressikulu 176000 eek

Lisa 7 Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital	40000	40000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	20000	20000

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2007 moodustas 313160 (2006:241073) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 190448 (2005: 188037) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 65764 (2006: 53036) krooni.

Lisa 8 Müügitulu

OÜ Rae Kinnisvara müügitulu (Emtaki kood 68311) koosneb hoone rentimisest Eestis
Müügitulu 2006.a. 712301
Müügitulu 2007.a. 768394

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Rae Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
 - b. tegev juhtkonda;
 - c. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.
- Ettevõtte juhtkonna kinnitusel ei ole tehinguid seotud osapooltega toimunud.

Lisa 10 Bilansipäevajärgsed sündmused

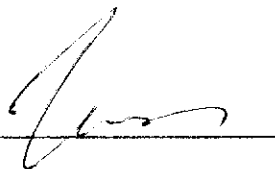
Sündmusi, mis vääriksid äramärkimist, ei ole esinenud.

Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

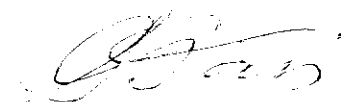
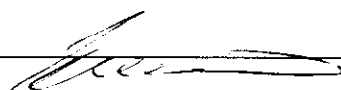
OÜ Rae Kinnisvara 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike poolt 07.06.2008 allkirjastamine 07. juuni .2008.a.



Juhatuse liige
Piia-Mai Pais



Juhatuse liige
Kai Noor





SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Rae Kinnisvara OÜ üldkoosolekule

Oleme auditeerinud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 2 kuni 12, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollistüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Need eeskirjad nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollistüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Rae Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 7. juuni 2008.a.

Urmas Liivanurm, vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Rae Kinnisvara juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku kanda 2007 aasta puhaskasum summas 72087 krooni jaotamata kasumiks.

Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2007.a. 313160 krooni

Rae Kinnisvara OÜ osanike nimekiri

Piia-Mai Pais ik 43904300258 elukoht Tallinn üks osa vääruusega 20000 eek soetatud 1997.a.

Kai Noor ik 46410220232 elukoht Tallinn üks osa vääruusega 20000 eek soetatud 1997.a.