

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

06.06.2008

2124 82179

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2007

aruandeaasta lõpp: 31.12.2007

ärinimi: OÜ Rüütli Majad

registrikood: 10321320

tänav: Rüütli 23

linn: Tartu

postisihtnumber: 51006

maakond: Tartu

telefon: 7 377 570

faks: 7 377 582

Põhitegevusala: Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

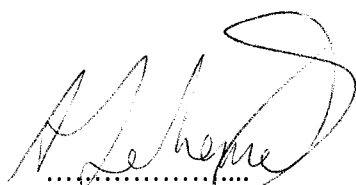
Audiitor: Galina Fedulajev



Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaruande lisad	9
Lisa 1. Kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 4. Materiaalne põhivara	12
Lisa 5. Kapitali- ja kasutusrent	13
Lisa 6. Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7. Laenukohustused	13
Lisa 8. Võlad emattevõtjale	14
Lisa 9. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkonade lõikes	14
Lisa 10. Kaubad, toore, materjal, teenused	14
Lisa 11. Muud tegevuskulud	15
Lisa 12. Muud ärikulud	15
Lisa 13. Intressitulud	15
Lisa 14. Intressikulud	15
Lisa 15. Laenude tagatised ja panditud varad	16
Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega	16
Lisa 17. Omakapital	17
Juhatuse allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele	18
Audiitori järeldusotsus	19
Kasumi jaotamise ettepanek	20
Osanike nimekiri	21


.....
Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Tegevusaruanne

Aruandeaastal jätkus OÜ Rüütli Majad tavapärane majandustegevus, s.o. ettevõttele kuuluval kinnistul Rüütli 21/23 Tartus asuvate hoonete haldamine ja bürooruumide üürimine ning Tartu mnt.18 Tallinnas asuvate bürooruumide üürimine.

2007. aasta ettevõtte müügitulu oli 2 050 867 krooni (2006. a. 1 902 899 krooni), mis on 7% rohkem kui eelmisel aastal. Müügitulust 1 406 086 (2006.a. 1 469 596) krooni moodustas renditulu ja 512 004 (2006.a. 414 678) krooni tulu kommunaalteenuste edasimüügist. Bürooruumide renditav pind kokku on 1 459 m², millest oli aruandeperioodi lõpu seisuga välja renditud emaettevõttele 95% (2006.a. 59%)

OÜ Rüütli Majad 2007. majandusaasta kahjum oli 834 794 (2006.a. 219 622) krooni ning ettevõtte omakapital vähenes aasta lõpuks 6 165 001 (2006.a. 6 999 795) kroonini. Kahjumi tekkimise põhjused on seotud teostatud parenduste ja remonttöödega, mille mõju on pikaajalisem, kuid mis vastavalt raamatupidamiseeskirjadele on kajastatud perioodi kuluna.

2007. aastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud. Ettevõtte juhatuse liikmetele tasusid ei makstud, juhatuse liikmetele tehtud erisoodustustelt maksti makse summas 75 461 krooni.

OÜ Rüütli Majad kohustused 31.12.2007 seisuga olid 7 243 745 (2006.a. 6 487 895) krooni, millest pikaajaline võlg emaettevõttele Balti Investeeringute Grupi Pank AS moodustab 5 884 555 (2006.a. 5 108 555) krooni. Emaettevõttelt saadud laenu tagastamistähtaeg on 31.12.2010.

Järgneval majandusperioodil planeerib OÜ Rüütli Majad jätkata kinnisvarahaldusega seotud tegevust. Kavas on jätkata kinnisvara väärtust säilitavate ja tõstvate investeeringute ja kulutuste tegemist. Samuti on kavas tõsta renditeenuste hindu, mille läbi on võimalik suurendada tegevuse kasumlikkust.

Olulisemad suhtarvud

	2007	2006
Omakapitali tulukus (ROE)	17,65%	28,08%
Omakapitali kordaja (EM)	2,04	1,91
Vara tootlikkus (AU)	15,25%	14,04%

Suhtarvude arvutamisel on võetud bilansilised näitajad arvesse eelmise ja käesoleva aruandeperioodi lõpunäitajate aritmeetilise keskmisena, kasumiaruande näitajad on aruandeperioodi lõpu seisuga

Suhtarvude selgitus:

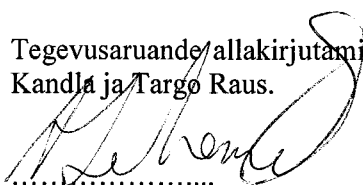
Omakapitali tulukus (ROE) on puhaskasumi suhe omakapitali

Omakapitali kordaja (EM) on koguvara suhe omakapitali

Vara tootlikkus (AU) on kogutulude suhe koguvaras

Kogutulud koosnevad müügituludest ja intressituludest

Tegevusaruande allakirjutamise hetkel kuuluvad OÜ Rüütli Majad juhatusse Arvo Lehemets, Veiko Kandler ja Targo Raus.



.....

Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Raamatupidamise aastaruanne

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Rütli Majad juhatus deklareerib oma vastutust 2007.a. raamatupidamise aastaaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et :

- raamatupidamise aastaaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Rütli Majad finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani on majandusaasta aruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Rütli Majad on jätkuvalt tegutsev.

Arvo Lehemets juhatusesimees



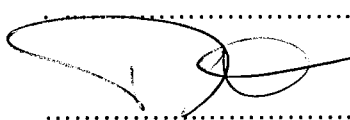
18.02.....2008

Veiko Kandla juhatuseliige

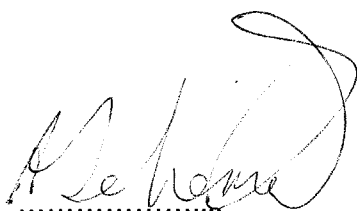


18.02.....2008

Targo Raus juhatuseliige



18.02.....2008



Arvo Lehemets
Juhatusesimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

18.02.2008


Galina Fedulajev

Bilanss

VARAD

		31.12.2007	31.12.2006
(kroonides)	Lisa		
<i>Käibevara</i>			
Raha		195 721	21 410
Nõuded ja ettemaksed	2	200 767	296 605
<i>Käibevara kokku</i>		396 488	318 015
<i>Põhivara</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	3	12 815 586	13 145 640
Materiaalne põhivara	4	196 672	24 035
<i>Põhivara kokku</i>		13 012 258	13 169 675
VARAD KOKKU		13 408 746	13 487 690

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
<i>Kohustused</i>			
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	7	331 334	309 015
Võlad ja ettemaksed	6, 8	517 093	228 228
<i>Lühiajalised kohustused kokku</i>		848 427	537 243
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Pikaajalised laenukohustused	7	510 763	842 097
Muud pikaajalised võlad	8	5 884 555	5 108 555
<i>Pikaajalised kohustused kokku</i>		6 395 318	5 950 652
<i>Kohustused kokku</i>		7 243 745	6 487 895
<i>Omakapital</i>			
Osakapital nimiväärtuses	17	4 800 000	4 800 000
Ülekurss		86 705	86 705
Kohustuslik reservkapital		116 637	116 637
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 996 453	2 216 075
Aruandeaasta kasum		-834 794	-219 622
<i>Omakapital kokku</i>		6 165 001	6 999 795
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		13 408 746	13 487 690

Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

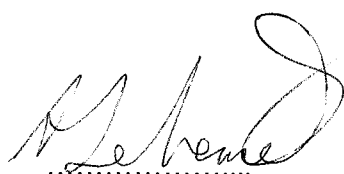
Allkirjastatud
identifitseerimiseks

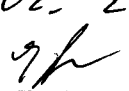
18.02.2008

Galina Fedulajev

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2007	2006
Müügitulu	5, 9	2 050 867	1 902 899
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	1 246 992	886 344
Muud tegevuskulud	11	868 264	514 541
Tööjõukulud		854	16 776
Palgakulu		642	12 585
Sotsiaalmaksukulu		212	4 191
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3, 4	391 768	385 903
Muud ärikulud	12	77 385	60 747
Ärikasum		-534 396	38 588
Finantstulud ja kulud			
Intressitulud	13	163	98
Intressikulud	14	300 561	258 308
Kokku finantstulud ja -kulud		-300 398	-258 210
Kasum enne tulumaksustamist		-834 794	-219 622
Aruandeperioodi puhaskasum		-834 794	-219 622


Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks
16.02.2008

Galina Fedotkin

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Laekunud müügitulu	2 363 336	2 212 732
Makstud kauba, materjali ja teenuste eest	-1 539 794	-1 076 611
Makstud mitmesuguseid tegevuskulusid	-1 115 566	-866 712
Makstud muud ärikulud	-32 347	-4 957
Makstud käibemaks	-47 355	-98 228
Makstud palk ja sotsiaalmaks	-491	-21 792
Makstud intressid	0	-161 646
Kokku rahavood äritegevusest	-372 217	-17 214
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud põhivarade eest	-229 635	-43 027
Laekunud intressid	163	98
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-229 472	-42 929
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	776 000	1 115 000
Saadud laenude tagasimaksed	0	-1 049 382
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	776 000	65 618
RAHAVOOD KOKKU	174 311	5 475
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 410	15 935
Raha ja raha ekvivalentide muutus	174 311	5 475
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	195 721	21 410


Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks
18.02.2008

Galina Fedulajev

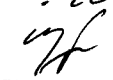
Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Osakapital kokku
Saldo 31.12.2005	4 800 000	86 705	92 473	2 240 238	7 219 416
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	-219 622	-219 622
Reservkapitali suurendamine	0	0	24 164	-24 164	0
Saldo 31.12.2006	4 800 000	86 705	116 637	1 996 453	6 999 795
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	-834 794	-834 794
Reservkapitali suurendamine	0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2007	4 800 000	86 705	116 637	1 161 659	6 165 001

Täpsem info omakapitali muutuste kohta lisas 17.


.....
Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks
18. 02. 2008

Gelina Fedulejev

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Rütli Majad 2007.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Rütli Majad kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud täielikult ärikuludesse.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

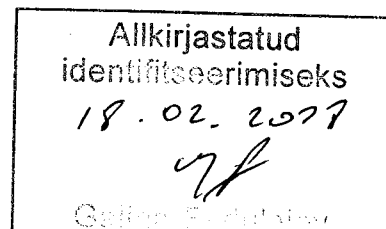
Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana varaobjektid soetusmaksumusega alates 5 000 kroonist, kasuliku elueaga üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid :

Arvo Lehemets
Juhatuse esimees



masinad ja seadmed- 20% aastas
muu inventar- 20-50 % aastas

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil, s.t. soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringutele on määratud järgmised amortisatsiooninormid :

maa- ei amortiseerita
hooned- 2 % aastas
korteriomand- 4 % aastas

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused), kajastatakse perioodikuludes.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

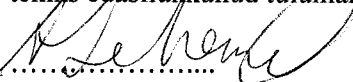
Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Ettevõtte tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2007. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 22/78 ning alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidel. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80-ni peale 1. jaanuari 2009. a väljamakstud dividendidel. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.


Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks
18.02.2008

Galina Fedutaieva

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 17.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil- brutosummadena on esitatud kõik põhilised äritegevusega seotud laekumiste ja väljamaksete kategooriad. Makstud intressid on kajastatud äritegevuse rahavoogudes.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikus sätestatule on OÜ Rüütli Majad moodustanud kohustusliku reservkapitali. Reserv kuulub seotud omakapitali koosseisu, millest ei või teha väljamakseid osanikele. Reservi arvelt tohib katta kahjumeid, kui ei jätku osaühingu vabast omakapitalist või suurendada osakapitali. Kohustuslik reserv moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10-ni suuruse saavutamiseni osakapitalist.

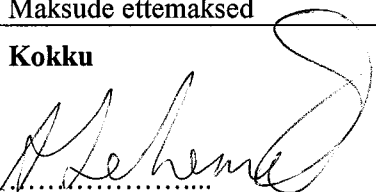
Seotud osapooled

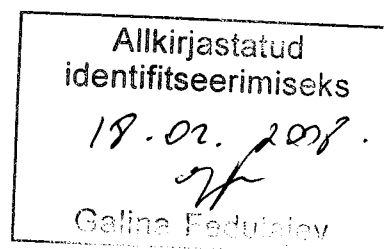
Seotud osapoolteks loetakse Tulumaksuseaduse mõistes ühte kontserni kuuluvaid äriühinguid, ettevõtte juhtimis- või kontrollorgani liikmeid või nende pereliikmeid ning ühtede ja samade juhtimis- või kontrollorgani liikmetega ettevõtteid.

Tehingud seotud osapooltega on kajastatud majandusaasta aruande lisas 16.

Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjatelt laekumata arved	74 790	46 967
Tulevaste perioodide kindlustusmaksed	7 262	18 310
Tulevaste perioodide kasutusrendimaksed	108 211	213 119
Ettemaksed tarnijatele	10 504	14 644
Maksude ettemaksed	0	3 565
Kokku	200 767	296 605


Arvo Lehemets
Juhatuse esimees



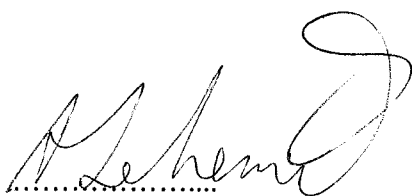
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

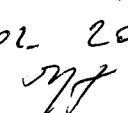
	Hooned, ehitised	Maa	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	15 238 964	305 490	15 544 454
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	15 262 964	305 490	15 568 454
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	-2 398 814	0	-2 398 814
Kulum perioodi jooksul	-354 054	0	-354 054
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	-2 752 868	0	-2 752 868
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	12 840 150	305 490	13 145 640
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	12 510 096	305 490	12 815 586

Seisuga 31.12.2007 oli ettevõttel kaks kinnisvarainvesteeringu kriteeriumile vastavat hoonet: Tartus Rüütli 21/23 ja korteriomand Tallinnas Tartu mnt.18 ning kinnistute juurde kuuluv maa. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit (soetusmaksumus, millest on maha arvatud akumululeeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Lisa 4. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	0	128 436	0	128 436
Ostetud põhivara	99 549	55 713	55 089	210 351
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	99 549	184 149	55 089	338 787
Kulumi jääk seisuga 31.12.2006	0	-104 401	0	-104 401
Kulum perioodi jooksul	-11 330	-26 384	0	-37 714
Kulumi jääk seisuga 31.12.2007	-11 330	-130 785	0	-142 115
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	0	24 035	0	24 035
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	88 219	53 364	55 089	196 672


Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks
19.02.2008

Galina Fedulejeva

Lisa 5. Kapitali- ja kasutusrent

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrent

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel rendile andnud kinnisvarainvesteeringud asukohaga Rütli 21/23 Tartus ja Tartu mnt.18 Tallinnas (v.t. lisa 3). Aruandeperioodil kajastati renditulu kasumiaruandes summas 1 406 086 krooni.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrent

Ettevõttel on aasta lõpu seisuga kasutusrendi tingimustel rendile võetud kaks sõiduauto. Üks auto on võetud rendile neljaks aastaks intressimääraga 4,6 % aastas, lepingu valuuta on EUR ja üks auto on võetud rendile viieks aastaks intressimääraga 5,25 % aastas, lepingu valuuta on EEK. 2007. aastal lõpetati kahe sõiduauto kasutusrendilepingud, need lepingud võttis üle emaettevõtte. 2007. aastal kuludesse kantud rendimakseid oli summas 430 986 EEK-i.

Lisa 6. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	150 536	48 596
Muud lühiajalised võlad	26 054	61 266
Intressivõlad	337 190	112 547
Maksuvõlad	3 313	5 819
s.h.Sotsiaalmaks	1 693	3 429
Ettevõtte tulumaks	1 128	2 390
Käibemaks	492	0
Kokku	517 093	228 228

Lisa 7. Laenukohustused

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2007 summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär
EÜL järelmaksuleping	842 097	15.05.2010	3,5%+ 6 kuu EURIBOR
s.h. maksetähtaeg alla 1 aasta	331 334		
s.h. maksetähtaeg 1-5 aastat	510 763		
Kokku pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil			331 334

Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

18.02.2008

Golina Fedulajev

Kokku pikaajalised laenukohustused

510 763

Kohustuste tasumine kaetakse rendituludest laekuvate summade arvelt. Arvestades asjaolu, et kohustuste tasumine toimub kiiremini, kui rendisummade laekumine, kasutatakse laenu emettevõtelt.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2006 summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär
<i>EÜL järelmaksuleping</i>	1 151 112	15.05.2010	3,5%+ 6 kuu EURIBOR
s.h. maksetähtaeg alla 1 aasta	309 015		
s.h. maksetähtaeg 1-5 aastat	842 097		
Kokku pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil			309 015
Kokku pikaajalised laenukohustused			842 097

Lisa 8. Võlad emettevõtjale

Bilansireal *Muud pikaajalised võlad* on kajastatud AS'ilt Balti Investeeringute Grupi Pank saadud laenu tagastamistähtajaga 31.12.2010 ja intressimääraga 6 % (alates 01.10.2007) aastast. 2007.aastal on laenu saadud summas 776 000 (2006.a.1 115 000) krooni, laenu jääk seisuga 31.12.07 oli 5 884 555 krooni.

Laenu intressikulu aruandeperioodil moodustas 224 643 krooni, intressivõlg seisuga 31.12.07 on 337 190 krooni.

Lisa 9. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	2007	2006
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 406 086	1 461 613
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	644 781	441 286
Kokku	2 050 867	1 902 899

Kogu müügitgevus on toimunud Eestis.

Lisa 10. Kaubad, toore, materjal, teenused

	2007	2006
Kommunaalteenused	1 246 992	886 344
Kokku	1 246 992	886 344

Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

18. 02. 2008

Galina Fedulajev

Lisa 11. Muud tegevuskulud

	2007	2006
Maamaksu kulu	11 161	10 298
Kindlustuse kulu	19 581	40 078
Remondikulu	0	3 538
Riigilõivukulu, notaritasu kulu, muud juriidilised teenused	280	14 000
Autodega seotud kulud	685 822	412 847
Muud kulud	151 420	33 780
Kokku	868 264	514 541

Lisa 12. Muud ärikulud

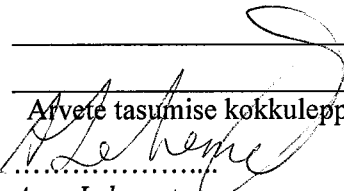
	2007	2006
Trahvid ja viivised	1 924	162
Ettevõtte tulumaks ja maksud erisoodustustelt	75 461	59 969
Muud ärikulud	0	616
Kokku	77 385	60 747

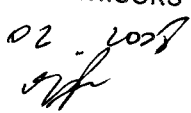
Lisa 13. Intressitulud

	2007	2006
Pangaintress	163	98
Kokku	163	98

Lisa 14. Intressikulud

	2007	2006
Arvete tasumise kokkuleppelt	0	18 390


Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks
18.02.2008

Gertja Tedulajev

Järelmaksulepingult	75 918	79 473
Emaettevõtte laenult	224 643	160 445
Kokku	300 561	258 308

Lisa 15. Laenude tagatised ja panditud varad

AS-lt Sampo Pank saadud *pikaajaline investeerimislaen* emaettevõttele on tagatud :

teisele järjekohale seatud hüpoteegiga kinnistule Rütli 21/23 (hüpoteegisummaga 10,5 milj.krooni).

AS-ga Ühisliising Rütli 21/23 Tartus asuvate hoonete renoveerimiseks sõlmitud *kokkulepe arvete tasumise kohta* on tagatud :

esimesele järjekohale seatud hüpoteegiga kinnistule Rütli 21/23 (hüpoteegisummaga 4,420 milj.krooni).

AS-ga Ühisliising Tartu mnt.18 Tallinnas asuva korteriomandi ostu finantseerimiseks sõlmitud *järelmaksuleping* on tagatud:

Korteriomandile seatud hüpoteegiga (hüpoteegisummaga 2,3 milj.krooni).

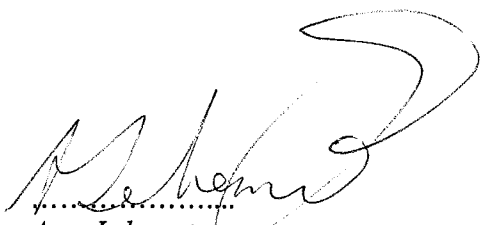
Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega

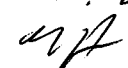
Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Tehinguks seotud osapoollega on emaettevõttelt saadud laen, v.t. lisa nr.8 *Võlad emaettevõtjale*.

OÜ Rütli Majad rendib emaettevõtjale bürooruume Tartus aadressil Rütli 21/23 ja Tallinnas aadressil Tartu mnt.18. Aruandeperioodil moodustas renditulu 981 517 (2006.a.699 184) krooni, tulu kommunaalteenuste müügist 393 353 (206 200) krooni ja tulu serveri rendist 1 100 (2006.a. 5 583) krooni. Võlgnevus kommunaalteenuste eest seisuga 31.12.07 oli 47 93 krooni ja kauba müügi eest 1 330 krooni.

Juhatuse liikmete erisoodustuse summa moodustas 88 000 krooni, mille pealt maksti makse 75 461 krooni.


.....
Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks
18.02.2008

Galina Fedulajev

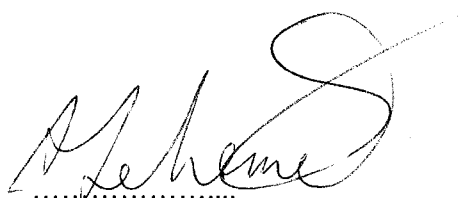
Lisa 17. Omakapital

OÜ Rüütli Majad on asutatud 1998.aastal osakapitaliga 4 800 000 krooni. Osa nominaalväärtus on 4 800 000 krooni. Osa märgiti ülekursiga 86 705 krooni.

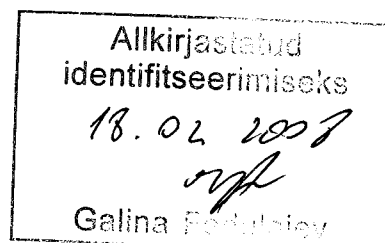
Osaühingu jaotamata kasum 1999-2006 on 1 996 453 krooni, kohustusliku reservkapitali arvele kantud 1999-2006 kasumiosa on 116 637 krooni.

OÜ Rüütli Majad 2007.aasta kahjum oli 834 794 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustab 1 161 659 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 243 948 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 917 711 krooni.



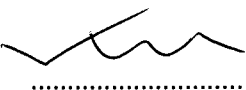
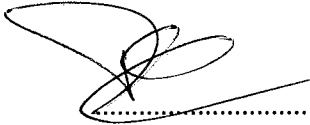
Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

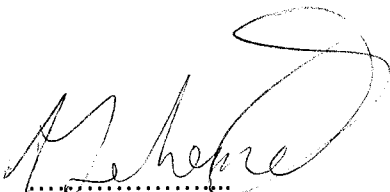


Juhatuses allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele

OÜ Rüütli Majad juhatus on koostanud 2007. aasta raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus :

Arvo Lehemets	juhatuse esimees		18.02.	2008
Veiko Kandla	juhatuse liige		18.02.	2008
Targo Raus	juhatuse liige		18.02.	2008


Arvo Lehemets
Juhatuses esimees

OÜ Pepleri Büroo

Registrikood 10251772 Pepleri tn 32, 51010 Tartu

Tel./ fax 7 420246 e-post: galja@abkok.ee

Audiitori järeldusotsus OÜ Rütli Majad osanikele.

Olen auditeerinud OÜ Rütli Majad 31.12. 2007 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et audit annab mulle piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Olen arvamusel, et ülalnimetatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Rütli Majad finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartus,
18. veebruar 2008.a

Galina Fedulajev
audiitor
(tunnistus 382)



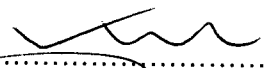
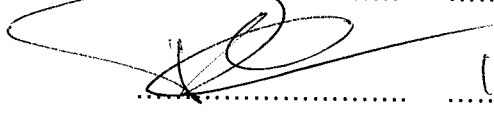
Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Rüütli Majad jaotamata kasum on :

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 996 453
2007.aasta kahjum	834 794
Kokku jaotuskõlbulik puhaskasum seisuga 31.12.2007	1 161 659

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt :

Eraldised kohustuslikku reservkapitali	0
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	1 161 659

Arvo Lehemets	juhatuse esimees		18.02.....2008
Veiko Kandla	juhatuse liige		18.02.....2008
Targo Raus	juhatuse liige		18.02.....2008


Arvo Lehemets
Juhatusesimees

RÜÜTLI MAJAD OÜ
Registrikood 10321320, asukoht Rüütli 23, 51006 Tartu linn
Osakapitali suurus 4 800 000 krooni

Osanike täielik nimekiri seisuga 05. juuni 2008.a.

Ainuosaniku nimi	Osade arv	Osa nimiväärtus	Häälte arv
Balti Investeeringute Grupi Pank AS (reg kood 10183757, aadress Rüütli 23, 51006 Tartu)	1 osa (100% osade koguarvust)	4 800 000.- EEK	4800 häält (100% häälest)



Arvo Lehemets
Juhatuse esimees