

03 -07- 2007

262342 Gerli AASMÄE
..... 21

Osaühing Raunopol Kinnisvara

2006. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Männiku tee 96G 11215 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	11042013
Telefon:	372 6 511 115
Faks:	372 6 511 139
E-mail:	kv@raunopol.ee
Interneti koduleht:	www.kinnisvara.raunopol.ee
EMTAK kood:	70200
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2006-31.12.2006



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1]	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Maksud	14
Lisa 5 Varud	14
Lisa 6 Põhivara	15
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Laenukohustused	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Muud võlad	17
Lisa 11 Omakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	18
Lisa 14 Laenude tagatised ja panditud varad	18
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	18
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	20
Juhatuse allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele	21

TEGEVUSARUANNE

OÜ Raunopol Kinnisvara alustas tegevust 15. juulil 2004 a. Esimestel aastatel tegeleti põhiliselt kinnisvara soetamise ja üürimisega.

2006 aasta detsembris valmis esimene enda poolt arendatud kortermaja Pihlaka tn. 1A, mille korterid ja büroopinnad on käesoleva aruande kirjutamise hetkeks müüdud. Seega ka müügitulude laekumine jääb aastasse 2007. Tõsisemalt oleme tegelenud Sutikase tööstuspargi arendamisega Rae vallas, kus ka kõik planeeritud ärikrundid on broneeritud. Kahjuks on detailplaneeringu kinnitamine takerdunud riiklikusse bürokraatiasse.

2006. aastal osteti järgmised kinnistud:

Kinnistu	Pindala	Hind	Eesmärk
Kungla II (Keila vald)	10,00 ha	13,00 milj. EEK	eramute rajoon
Männiku (Anija vald)	7,94 ha	0,18 milj. EEK	eramute rajoon

2007. aastal plaanitakse osta järgmised kinnistud:

Kinnistu	Pindala	Hind	Eesmärk
Kungla II lisa (Keila vald)	1,89 ha	3,0 milj. EEK	eramute rajoon
Uuesilla (Kohtla vald)	18,38 ha	5,5 milj. EEK	eramute rajoon
Koplisoo (Anija vald)	56,90 ha	4,5 milj. EEK	eramute rajoon
Porga (Keila vald)	17,39 ha	6,0 milj. EEK	tehnopark

Investeeringute katteks on võetud järgmised laenud:

Laenuandja	Summa	Tagastamise tähtaeg	Laenujääk
AS Raunopol	10 000 000.-	30.04.2022	10 000 000.-
AS Hansapank	6 005 138.-	08.02.2010	4 655 085.-
AS Hansapank	600 897.-	08.12.2007	600 897.-
AS Hansapank	14 020 937.-	24.09.2007	8 101 750.-

2006. aastal töötas OÜ Raunopol Kinnisvaras 6 töötajat ning palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 577 984 krooni

Ettevõtte juhatuse tööd eraldi ei tasustata, samuti ei ole hüvitisi ning muid soodustusi.

Põhilised eesmärgid, mis püstitati 2006. aastaks on täidetud:

- ☐ jätkus kvalifitseeritud meeskonna kujundamine;
- ☐ edukalt osutati üüriteenust, tõstes selle kvaliteeti;
- ☐ uutesse kinnisvara projektidesse investeeriti ca 13 milj. krooni;
- ☐ valmis kortermaja ja valmimisel on tehnopargi projekt;
- ☐ tagatud on 20% rentaablus;
- ☐ saavutati 72% käibekasv (eesmärk 40%);

2007 aasta eesmärgidena näeb ettevõtte juhtkond alljärgnevat:

- ☐ realiseerida alustatud kinnisvaraprojektid;
- ☐ üürida välja Männiku tee 96G teise korruse vabad ruumid;
- ☐ ehitada ja üürida välja ehitustehnika rendipunkt Männiku tee 96G, maksumusega 2,5 milj. krooni;
- ☐ investeerida Männiku tee 96G büroohoonesse 0,6 milj. krooni;
- ☐ saavutada käibekasv 40%;
- ☐ saavutada rentaablus 20%;
- ☐ saavutada omakapitali tootlikuseks 50%;
- ☐ kasum 15 milj. krooni.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 18 toodud OÜ Raunopol Kinnisvara 2006. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

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

Juhatusesimees
Toomas Treufeldt

Juhatuseliige
Rene Tunder

Juhatuseliige
Villo Mürsep

Juhatuseliige
Svetlana Jastrebova

Tallinn, 29 juuni 2007.a.

Bilanss

(kroonides)

			31.12.2005
	Lisa nr	31.12.2006	Korrigeeritud
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	1 128 139	436 446
Nõuded ja ettemaksed	3,4	2 444 579	87 466
Varud	5	12 996 994	505 356
Käibevara kokku		16 569 712	1 029 268
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7	39 452 628	9 918 602
Materiaalne põhivara	6	1 210 724	0
Põhivara kokku		40 663 352	9 918 602
VARAD KOKKU		57 233 064	10 947 870
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8	12 890 885	600 829
Võlad ja ettemaksed	9	4 902 851	379 945
Lühiajalised kohustused kokku		17 793 736	980 774
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	10 022 650	9 473 480
Muud pikaajalised võlad		416 256	201 251
Pikaajalised kohustused kokku		10 438 906	9 674 731
KOHUSTUSED KOKKU		28 232 642	10 655 505
Omakapital			
Osakapital	11	400 000	40 000
Sissemakstud osakapital		0	360 000
Kohustuslik reservkapital		0	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-107 635	-66 495
Aruandeaasta kasum		28 708 057	-41 140
OMAKAPITAL KOKKU		29 000 422	292 365
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		57 233 064	10 947 870

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

(kroonides)

			2005
	Lisa nr	2006	Korrigeeritud
Müügitulu	12	2 564 749	1 499 472
Muud äritulud	13	30 159 427	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-477 420	-189 432
Mitmesugused tegevuskulud		-2 317 443	-636 602
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-426 677	-236 851
Sotsiaalmaks		-151 307	-79 289
Tööjõu kulud kokku		-577 984	-316 140
Muud ärikulud		-13 531	-290
Ärikasum		29 337 798	357 008
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-607 287	-398 324
Muud finantstulud ja -kulud		-22454	176
Finantstulud ja -kulud kokku		-629741	-398148
Kahjum enne tulumaksustamist		28 708 057	-41 140
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskahjum		28 708 057	-41 140

Rahavoogude aruanne
 (kroonides)

	Lisa nr	2006	2005 Korrigeeritud
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		29 337 798	357 008
<u>Korrigeerimised:</u>			
Kasum/kahjum (-/+) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest		-30 159 226	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-2 357 113	-70 555
Varude muutus		-11 861 638	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		4 737 910	340 704
Makstud intressid ja finantskulud		-646 586	-210 381
Makstud ettevõtte tulumaks		0	0
Kokku rahavood äritegevusest		-10 948 855	416 776
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-1 210 724	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-4 800	-8 934 246
Saadud intressid		16 846	176
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 198 678	-8 934 070
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		13 440 055	9 420 000
Saadud laenude tagasimaksed		-600 829	-850 691
Osakapitali laiendamine	11	0	360 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		12 839 226	8 929 309
Rahavood kokku		691 693	412 015
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	436 446	24 431
Raha ja raha ekvivalentide muutus		691 693	412 015
Valuutakursside muutuste mõju		0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	1 128 139	436 446

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Osakapital	Sissemakstud registreerimata kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaota-mata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	40000			-72879	-32879
Saldo 2004.a aastaaruandes	40000			-72879	
Arvestuspõhimõtete muutmise mõju				6383	6 383
Korrigeeritud saldo seisuga 1.1.2004	40 000	0	0	-66 496	-26 496
Osakapitali sissemaks		360000		0	360000
2005.a puhaskasum (korrigeeritud)				-255 938	-255938
Saldo seisuga 31.12.2005					
Saldo 2005.a aastaaruandes	40 000	360 000		-328 817	71 183
Arvestuspõhimõtete muutmise mõju	0			214 799	214 799
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2005	40 000	360 000	0	-107 635	292 365
Sissemakstud osakapital	360 000	-360 000			0
				28 708	
Aruandeperioodi puhaskasum				057	28708057
				28 600	
Saldo seisuga 31.12.2006	400 000	0	0	422	29 000 422

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Raunopol Kinnisvara 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Arvestuspõhimõtete muudatused

Alates 2006 aastast on juhtkond muutnud kinnisvarainvesteeringute arvestuse põhimõtet.

2004 ja 2005 majandusaastal kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Alates 01.jaanuarist 2006 kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Arvestuspõhimõtete muutmise mõju on esitatud alljärgnevas tabelis:

	Mõju 2004. aasta kasumile	Mõju jaotamata kasumile seisuga 31.12.2004	Mõju 2005. aasta kasumile	Mõju jaotamata kasumile seisuga 1.01.2006
Arvestatud amortisatsiooni tagasiarvestus	6 383	6 383	214 799	221 182
Arvestuspõhimõtete muutuse mõju kokku	6 383	6 383	214 799	221 182

Korrigeerimised on kajastatud ka omakapitali tabelis ja lisa 7.

B. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

C. Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

D. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

E. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

F. Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

G. 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 õiglases väärtuses mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

H. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 50 000 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

• Ehitised ja rajatised	2-5%
• Tootmiseseadmed	8-10%
• Muud masinad ja seadmed	10-20%
• Muu inventar ja IT seadmed	20-35%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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.

I. Müügiootel põhivara

Müügiootel põhivaraks loetakse materiaalet või immateriaalet põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitegevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

Müügiootel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam, käibevarana eraldi bilansikirjel „Müügiootel põhivara“.

J. Varade väärtuse langus

Piiramatul kasulikul elueaga vara (nii materiaalne põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) kui immateriaalne põhivara (firmaväärtus)) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada.

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

K. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

L. 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

M. Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

N. 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 seaduse alusel määratud maksumääraga.

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.

O. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja ~~kohustused~~ (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

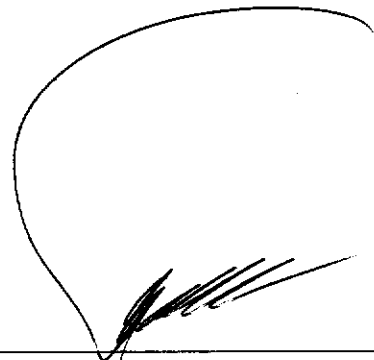
P. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt

Q. 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 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.



Lisa 2 Raha

	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha kassas	113 877	24 519
Pangakontod	1 014 262	411 927
Tähtajalised hoiused	0	0
Raha kokku	1 128 139	436 446

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	283 941	67 786
<i>s.h Ostjatelt laekumata arved</i>	<i>283 941</i>	<i>67 786</i>
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	2 156 998	19 317
Ettemaksed teenuste eest	3 640	363
Nõuded ja ettemaksed kokku	2 444 579	87 466

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	0
Käibemaks	1 923 697	146	19 317	11
Ettemaksetelt tasutud käibemaks	229 401	0	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	8 776	0	3 442
Sotsiaalmaks	0	34 270	0	15 875
Kohustuslik kogumispension	0	508	0	324
Töötuskindlustusmaks	0	667	0	0
Maamaks	3 900	0	0	0
Kokku	2 156 998	44 367	19 317	19 652

Lisa 5 Varud

	31.12.2006	31.12.2005
Kinnistud lõpetamata ehitus	12 996 994	505 356
Ettemaksed hankijatele	0	0
Varud kokku	12 996 994	505 356

Lisa 6 Põhivara

	Maa	Ettemaksed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005			0
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
2006. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul		1 210 724	1 210 724
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	0	1 210 724	1 210 724
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	1 210 724	1 210 724

Ettemaksed on uute kinnistute ja maa ostuks.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 824 539	1 208 907
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-2 484 530	-592 065
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	-659 991	616 842

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

	korrigeeritud 2006	2004/2005
Saldo 31.12.2003	0	
Soetamine	984 356	984 356
Amortisatsioon		-6 383
Saldo 31.12.2004	984 356	977 973
Soetamine	8 934 246	8 934 246
Kasum/kahjum ümberhindlusest	0	0
Amortisatsioon		-214 799
Saldo 31.12.2005	9 918 602	9 697 420
Soetamine	4 800	
Müük, mahakandmine	-630 000	
Kasum/kahjum ümberhindlusest	30 159 226	
Amortisatsioon		
Saldo 31.12.2006	39 452 628	9 697 420

Kinnisvarainvesteeringute arvestuse põhimõtteid muudeti alates 2006 aastast ja sellega seoses on korrigeeritud algsaldosid.

Kinnisvarainvesteeringuid on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 14).

Lisa 8 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2006	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	500 000	500 000	0	0	2007	4%
s.h. Laen seotud isikutelt	500 000	500 000				
Pikaajalised laenud	5 725 000	0	2 655 000	3 070 000	2009-2015	3,3-5%
s.h laen seotud isikult	5 725 000	0	2 655 000	3 070 000		
		12 390				
Pikaajaline pangalaen	16 688 535	885	4 297 650	0	2010	2%+euribor
		12 890				
Kokku	22 913 535	885	6 952 650	3 070 000		

	Saldo 31.12.2005	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	0	0	0	0		
Pikaajalised laenud	4 575 000	0	1 505 000	3 070 000	2009-2015	3,3-5%
s.h laen seotud isikult	4 575 000	0	1 505 000	3 070 000		3,5%
Pikaajaline pangalaen	5 499 309	600 829	4 898 480	0	2010	2%+euribor
Kokku	10 074 309	600 829	6 403 480	3 070 000		

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisa 14.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele	2 946 931	312 104
Võlad töövõtjatele	72 713	47 770
Maksuvõlad	44 367	19 652
Muud võlad (lisa 11)	17 000	419
Saadud ettemaksed	1 821 840	0
Võlad ja ettemaksed kokku	4 902 851	379 945

Lisa 10 Muud võlad

	Tagasimakse tähtaeg				Tagasimakse tähtaeg
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	431 256	15 000	278 463	137 793	2009-2015
Muud viitvõlad	2 000	2 000	0	0	
Kokku	433 256	17 000	278 463	137 793	

	Tagasimakse tähtaeg				Tagasimakse tähtaeg
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	201 252	0	63 459	137 793	2009-2015
Muud viitvõlad	419	419	0	0	
Kokku	201 671	419	63 459	137 793	

Kõik muud pikaajalised võlad on intressita ja ilma tagatiseta.

Kõik pikaajalised võlad on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 11 Omakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Osakapital (kroonides)	400 000	40 000
Osade arv (tk)	3	3

2005. aastal suurendati osakapitali 360 000 krooni. Osade eest tasuti rahas.

Osakapitali muutus (suurenemine) registreeriti Äriregistri poolt 13. jaanuar 2006.a.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2006 moodustas 28 600 (31. detsember 2005: ei olnud jaotamata kasumit) tuhat krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2006 kaasneb sellega tulumaksukulu 22/78 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 20 533 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 8 067 tuhat krooni.

Lisa 12 Müügitulu

OÜ Raunopol Kinnisvara müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2006	2005
Eesti	2 564 749	1 499 472
Kokku	2 564 749	1 499 472

OÜ Raunopol Kinnisvara müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2006	2005
Renditulu	1 739 056	1 054 657
Parkimisteenus	364 511	280 965
Muud teenused	375 699	9 600
Üüritulu	85 483	154 250
Kokku	2 564 749	1 499 472

Lisa 13 Muud äritulud

	2006	2005
Kahjude hüvitus, saadud viivised	201	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (lisa 7)	30 159 226	0
Muud äritulud		
Muud äritulud kokku	30 159 427	0

Lisa 14 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Raunopol Kinnisvara poolt saadud investeerimislaenude (31. detsembri 2006 seisuga 22 413 tuhat krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek kinnistutele bilansilise väärtusega 37 545 tuhat krooni.

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Raunopol Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

OÜ Raunopol Kinnisvara on 2006. a ostnud (kaubad, ehitusmaterjalid, teenused) ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (põhivara rentimine, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2006		2005	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	3 093 861	820 934	250 501	657 933
Teenuste ost-müük kokku	3 093 861	820 934	250 501	657 933

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2006.a nii nagu ka 2005.a moodustatud allahindluseid.

Seotud isikute vahelised majandustehingud on toimunud turuhindades.

Aruandeperioodil ei ole tegevjuhtkonna ja juhatuse liikmetele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi. (2005 aastal ei ole).

Saldod seotud osapooltega:

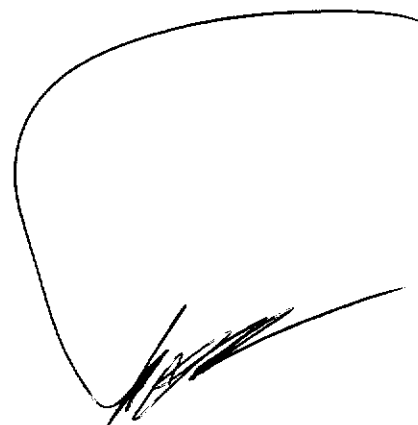
	31.12.2006	31.12.2005
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	6 066 846	4704292
Omanikud ja juhatuse liikmed	74 410	71 960
Pikaajalised kohustused kokku	6 141 256	4 776 252
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted		
Omanikud ja juhatuse liikmed		
Pikaajalised nõuded kokku	0	0
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	2 672 007	284 264
Omanikud ja juhatuse liikmed		
Lühiajalised kohustused kokku	2 672 007	284 264
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	19 987	31 142
Omanikud ja juhatuse liikmed		
Lühiajalised nõuded kokku	19 987	31 142

Täiendav informatsioon lisas 8.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Raunopol Kinnisvara juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2006. aasta kasum summas 28 708 057 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and several horizontal strokes at the bottom.

Juhatuse allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele

OÜ Raunopol Kinnisvara 2006. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 29 juuni 2007 a

otsusega, allkirjastamine 29 juuni 2007 a

Juhatuse esimees
Toomas Treufeldt

Juhatuse liige
Rene Tunder

Juhatuse liige
Villo Määrsep

Juhatuse liige
Svetlana Jastrebova