

30.06.2008

16h 16/07
21

MAJANDUSAASTA ARUANNE

ÄRINIMI	OÜ AURORETTE
ÄRIREGISTRI KOOD	11233761
AADDRESS	SEPA 24B, TARTU 51013
TELEFON	5038204, 7346004
PÕHITEGEVUSALA	KINNISVARAARENDUS JA -TEHINGUD
MAJANDUSAASTA ALGUS	01.JAANUAR 2007.a.
MAJANDUSAASTA LÕPP	31.DETSEMBER 2007.a.
JUHATUSE LIIKMED	TARMO UFFERT VALVO SEMILARSKI

LISATUD ARUANDELE:

1. OSAKU OMANIKE NIMEKIRI AASTAARUANDE KINNITAMISE KUUPÄEVA SEISUGA
2. KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK



Juhatuses liige Valvo Semilarski

SISUKORD

SISUKORD	2
TEGEVUSARUANNE	3
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD	
ARVESTUSPÕHIMÕTTED	9
LISA 1 RAHA JA PANGAKONTOD	10
LISA 2 NÕUDED JA ETTEMAKSED	10
LISA 3 KINNISVARAINVESTEERINGUD	10
LISA 4 VÕLAD JA ETTEMAKSED	10
LISA 5 MAKSUD	11
LISA 6 PIKAAJALISED KOHUSTUSED	11
LISA 7 OSAKAPITAL	11
LISA 8 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	12
LISA 9 MÜÜGITULU	12
LISA 10 MÜÜDUD TOODANGU /kaupade,teenuste / KULU	13
LISA 11 RAHAVOOGUDE ARUANNE	13
LISA 12 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA	13
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	14
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15



TEGEVUSARUANNE 2007.a. / EMTAK 68201 /

OÜ "Aurorette " alustas tegevust 22. mail 2006.a , ettevõtte osanikud on võrdse osalusega. 30.augustil 2006.a. Osteti avalikult enampakkumiselt SA Tartu Ülikooli Kliinikumilt Lina tänava kinnistu 18 100 m2. Ostu eesmärgiks oli perspektiivne kinnistu kesklinna piirkonnas.

Kinnistul asub seitse hoonet ja tegemist on sotsiaalmaaga. Kuni lõpliku kinnisvara arendamiseni ja ideede väljatöötamiseni ning analüüsini otsustati osa kasutuskõlblikke hooneid ajutiselt välja rentida, eesmärgiga vähendada halduskulusid.

OÜ Aurorette põhitegevus 2007.a oli Lina 4 ja Lina 6,8 hooldustööde tegemine ja rendile andmine. Aasta müügitulu oli 1 263 658 krooni. Müük toimus Eesti Vabariigis.

2007.a põhieesmärgiks seati kogu kinnistu lõpliku visiooni väljatöötamine. Selleks telliti erinevaid eelprojekte ja ruumilisi analüüse. Kuid kuna kinnisvaraturul toimus teatav " jahtumine", siis otsustati : lõpliku visiooni väljatöötamine planeerida aastas 2008. Samuti otsustati 2008 aastal vähendada ettevõtte laenukoormust.

Keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 2 inimene ning makstud palkade summa oli 60 513 krooni. Ettevõtte juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

	2007	2006
Brutokasumi määr	0,26	0,35
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,49	1,08
ROA /varade rentaablus /	-3,01	16,14
ROE /omakapitali rentaablus /	-22,75	99,2
Võlakordaja	0,85	0,84
Maksevõime kordaja	0,11	0,59
Puhas käibekapital	-309 435	16507

Juhatuse liige

Tarmo Uffert

08.aprill 2008.a.

Juhatuse liige

Valvo Semilarski

08.aprill 2008.a.

JUHATUSE DEKLARATSIOON

OÜ Aurorette juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- * raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- * raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Aurorette finantsseisundit majandustulemust ja rahavoogusid;
- * kõik aastaaruande koostamisperioodil selgunud olulised asjaolud on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- * OÜ Aurorette on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhatus liige

Tarmo Uffert



08.aprill 2008.a.

Juhatus liige

Valvo Semilarski



08.aprill 2008.a.



BILANSS

RAAMATUPIDAMISBILANSS (kroonides)

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Aktiva (varad)			

KÄIBEVARA

Raha ja pangakontod	1	67 944	128 112
Nõuded ja ettemaksed	2	229 898	105 926

KÄIBEVARA KOKKU: **297 842** **234 038**

PÕHIVARA

Kinnisvarainvesteering	3	30 480 000	30 480 000
------------------------	---	------------	------------

KOKKU **30 480 000** **30 480 000**

PÕHIVARA KOKKU: **30 480 000** **30 480 000**

AKTIVA (varad) KOKKU: **30 777 842** **30 714 038**

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Passiva (kohustused ja omakapital)			

KOHUSTUSED

Lühiajalised kohustused

Võlad ja ettemaksed	4,5	607 277	217 531
---------------------	-----	---------	---------

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU: **607 277** **217 531**

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenukohustused	6	26 100 000	25 500 000
------------------------------	---	------------	------------

KOHUSTUSED KOKKU: **26 100 000** **25 717 531**

OMAKAPITAL

Osakapitali nimiväärtus	7	40 000	40 000
-------------------------	---	--------	--------

Kohustuslik reservkapital		4 000	0
---------------------------	--	-------	---

Eelmise perioodi jaotamata kasum		4 952 507	0
----------------------------------	--	-----------	---

Aruandeaasta kasum /- kahjum /		-925 942	4 956 507
--------------------------------	--	----------	-----------

OMAKAPITAL KOKKU: **4 070 565** **4 996 507**

PASSIVA /kohustused ja omakapital/ kokku **30 777 842** **30 714 038**

KASUMIARUANNE

Skeem nr. 1

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Müügitulu	9	1 263 658	262 383
Muud äritulud		0	11 500
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-688 433	-146 513
Muud tegevuskulud		-165 692	-1 820
Tööjõukulu			
a) palgakulu		-60 513	-10 804
b) sotsiaalmaksud		-20 154	-3 597
Muud ärikulud	10	-1 652	-20 000
Ärikasum (-kahjum)		327 214	91 149
Finantstulud ja -kulud			
c) finantstulud pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		0	5 243 618
e) muud finantstulud		47	179
Intressikulud		-1 253 203	-378 439
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST		-925 942	4 956 507



RAHAVOOGUDE ARUANNE

	31.12.2007	31.12.2006
--	------------	------------

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

ÄRIKASUM	327 214	91 149
----------	---------	--------

Korrigeerimised

Saadud ettemaksed	20 232	50 800
Nõuded ostjate vastu	-117 974	-105 926
Võlad tarnijale	24 451	44 085
Võlad töövõtjale	8 580	3 457
Maksuvõlad	-4 082	3 950
Intressivõlg	332 022	115 089
Makstud intressid	-1 253 203	-378 439
Muud viitvõlad	2 545	150

Kokku rahavood äritegevusest	-660 215	-175 685
-------------------------------------	-----------------	-----------------

Rahavood investeerimistegevusest

Kinnisvara investeeeringute ost	0	-25 236 382
Saadud intressid pank	47	179

Kokku rahavood investeerimistegevusest	47	-25 236 203
---	-----------	--------------------

Rahavood finantseerimistegevusest

Saadud laen	600 000	25 500 000
-------------	---------	------------

Rahavood finantseerimistegevusest kokku	600 000	25 500 000
--	----------------	-------------------

Rahavood kokku	-60 168	88 112
-----------------------	----------------	---------------

Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	128 112	40 000
---	----------------	---------------

Raha ja raha ekvivalentide muutus	-60 168	88 112
--	----------------	---------------

Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpuks	67 944	128 112
--	---------------	----------------



OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotama- ta kasum	Kokku
Saldo	40 000	0	0	40 000
Reservkapitali suurendamine		4 000	0	4 000
Aruandeaasta puhaskasum			4 952 507	4 952 507
Saldo 31.12. 2006.a.	40 000	4 000	4 952 507	4 996 507
Aruandeaasta puhaskasum /-kahjum /			-925 942	-925 942
Saldo 31.12.2007.a.	40 000	4 000	4 026 565	4 070 565



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD

ARVESTUSPÕHIMÕTTED

OÜ "Aurorette" 2007.a. 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 seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasest väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi.

Finantskohustused

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulude arvestus

Tulu müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehnguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline.



LISA 1 RAHA JA PANGAKONTOD

	31.12.2007	31.12.2006
Kassa	8600	0
Arvelduskonto SEB Eesti Ühispank	59 344	128 112
KOKKU:	67 944	128 112

LISA 2 NÕUDED JA ETTEMAKSED

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 223 900.00 krooni. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid on summas 38 049 krooni. Ostjatelt laekumata arved on näidatud Eesti kroonides.

LISA 3 KINNISVARAINVESTEERINGUD

Aruandeaastal 2006 toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 22.05.2006.a.	0
Soetamine 2006.a.	25 236 382
Kasum/kahjum ümberhindlusest õiglasele väärtusele	5 243 618
Saldo 31.12.2006.a.	30 480 000
Kasum/kahjum ümberhindlusest õiglasele väärtusele	0
Saldo 31.12.2007.a.	30 480 000

Kinnisvarainvesteering on SEB Eesti Ühispankast saadud laenukohustuse tagatiseks.

	2007	2006
/EMTAK 68201/		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud tulu	1 263 658	262 383
Netotulu kokku:	1 263 658	262 383

LISA 4 VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjate ettemaksed (tagatisraha)	71 033	50 800
Võlad tarnijatele	68 535	44 085
Võlad töövõtjale	12 037	3 457
Laenu intressivõlad	447 111	115 089
Muud viitvõlad	2 695	150
Kokku:	601 411	213 581



Juhatuses liige Valvo Semilarski

LISA 5 MAKSUD

	31.12.2007		31.12.2006	
	Maksuvõlg	s.h. Maksu viivised intressid	Maksuvõlg	s.h.maksu viivised intressid
Sotsiaalmaks	3 448	20	2 310	0
Töötuskindlustusmakse	94	1	62	0
Üksikisiku tulumaks	2 208	14	1 538	0
Pensionikindlustus	80	1	40	0
Kokku	5 830	36	3 950	0

LISA 6 PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused	Panga-laen	Sidus-ettevõtete laen	Kokku
Võlgnevuse jääk 31.12.2006.a.	17 500 000	8 000 000	25 500 000
Kohustuste suurenemine	0	600 000	600 000
Võlgnevuse jääk 31.12.2007.a.	17 500 000	8 600 000	26 100 000
Maksetähtaeg ,kohustuse lõppemine 28.08.2008.a.	17 500 000		
01.08.2011.a.		8 600 000	

Intressimäär laenulepingu nr. 2006020893 intressimäär on 6,05 % aastas + 0.80% aastas

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatise kohta LISA 12

LISA 7 OSAKAPITAL

OÜ Aurorette osakapital üldsummas 40 000 krooni jaguneb , ühe osa nimiväärtusega 10 000 krooni. Kohustusliku reserkapitali suurus on 1/10 osakapitalist. Põhikirja kohaselt on OÜ Aurorette osakapitali miinimumsuurus 40 000 krooni ja maksimumsuurus 160 000 krooni.



LISA 8 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Osapoole kirjeldus	31.12.2007 ostud	31.12.2006 ostud
Sidusettevõtted	119 829	8 510
TEENUSTE OST KOKKU:	119 829	8 510
Sidusettevõtted	26 424	45 688
MATERJALI OST KOKKU:	26 424	45 688
KOKKU:	146 253	54 198

Teenused ja materjal ostetud hoone hooldustöödeks.
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid.

Saldo seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised kohutused		
Vaja Invest AS	6 052	1 783
Eviko AS	9 787	0
KOKKU:	25 626	1 783

LISA 9 MÜÜGITULU

Müügitulu toodete /tegevusalade viisi:

	31.12.2007	31.12.2006
EMTAK 68201 Kinnisvarainvesteeringult teenitud tulu	1 263 658	262 383
Kokku müügitulu :	1 263 658	262 383
Muu äritulu	0	11 500
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes:		
Eesti Vabariik	1 263 658	262 383



LISA 10 MÜÜDUD TOODANGU /kaupdade, teenuste / KULU

	31.12.2007	31.12.2006
1.		
Elekter	68 967	13 190
Vesi	104 033	13 753
Küte	272 295	49 079
Gaas	533	27
Prügi vedu	30 262	10 485
Muud kulud	212 343	59 979
10.1 kokku	688 433	146 513
2.		
Muud tegevuskulud		
Teenused	165 692	1 820
10.2 kokku	165 692	1 820
3.		
Muud ärikulud		
Ühispanga laenulepingu sõlmimise tasu	0	10 000
Enampakkumisel osalemise tasu	0	10 000
Riigilõiv /võlanõue kohtu kaudu /	1652	
10.3 kokku	1 652	20 000

LISA 11 RAHAVOOGUDE ARUANNE

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Rahavoog äritegevusest on lähtunud ärikasumist.

Nõuded ostjate vastu on näidatud laekumata arvete tõenäolise laekumise individuaalse hindamise teel.

LISA 12 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA

OÜ Aurorette poolt võetud pikaajalise pangalaenu summas 17 500 000 krooni panditud tagatis on :

hüpoteek kinnistule bilansilise väärtusega 30 480 000 krooni / Lisa nr. 3/



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

1. Eelmiste perioodide jaotamata kasum 4 952 507

2. 2007.a. Kasum /- kahjum / -925 942

KOKKU JAOTAMISEKS : 4 026 565

OÜ Aurorette juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

1. dividenditeks 0

2. osakapitali suurendamiseks 0

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 4 026 565

Juhatus liige

Tarmo Uffert



08.aprill 2008.a.

Juhatus liige

Valvo Semilarski



08.aprill 2008.a.



JUHATUSE ALLKIRJAD 2007 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Aurorette juhatus on koostanud 2007.a majandusaasta aruande.

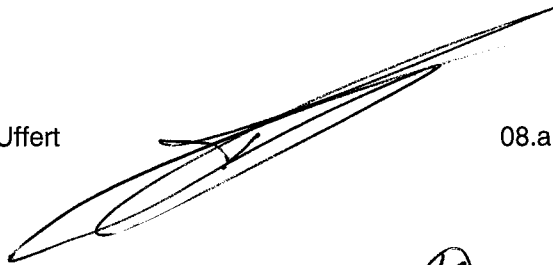
OÜ Aurorette 2007.a majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsionäride üldkoosole poolt

08.aprill 2008.a.

Juhatuses liige

Tarmo Uffert

08.aprill 2008.a.



Juhatuses liige

Valvo Semilarski

08.aprill 2008.a.



OSANIKE NIMEKIRI

AS Aasta Auto, registrikood 10663664, aadress Sepa 24B, Tartu linn 1 osak. 10 000 krooni

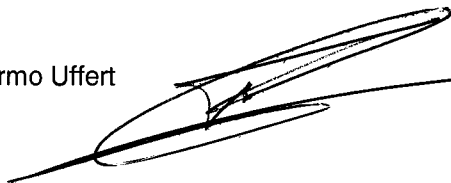
AS Vaja Invest, registrikood 10085440, aadress Aleksandri 46, Tartu linn 1 osak. 10 000 krooni

AS Eviko , registrikood 10321432 , aadress Õpetaja 9 A, Tartu linn 1 osak. 10 000 krooni

OÜ Erametsa Haldus, registrikood 10696787, aadress Soontaga küla, Puka Vald, Valgamaa
1 osak. 10 000 krooni

Juhatuse liige

Tarmo Uffert



08.aprill 2008.a.

Juhatuse liige

Valvo Semilarski



08.aprill 2008.a.

