

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
TEGEVJUHTKONNA DEKLARTSIOON.....	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE.....	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD	
ARVESTUSPÕHIMÕTTED JA HINDAMISALUSED.....	9
LISA 1. RAHA	10
LISA 2. VÕLAKOSTUSED.....	11
LISA 3. MAKSUVÕLAD.....	11
LISA 4. OMAKAPITAL.....	12
LISA 5. MÜÜGITULU	12
LISA 6. MUUD TEGEVUSKULUD.....	13
LISA 7. RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	13
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	15



TEGEVUSARUANNE

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ esmakanne kinnitati Tartu Maakohtu registriosakonnas 07. juunil 2006.aastal.

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ 2007. aasta põhitegevuseks oli kinnisvarahaldamine ja –hooldamine.

2007. aastal oli Tartu Kinnisvarahalduse OÜ müügitulu 934 704 krooni.

2007. aastaks plaanitud objektide juurde leidmine osutus raskemaks kui alguses arvatud ning nende arv jäi samaks. Aasta lõpus sai tehtud mõned eelkokkulepped, mis peaksid jõudma lepinguni 2008. aasta alguses.

2008. aastal soovime suuremat rõhku asetada hooldus- ja koristustööde teostamisele ehk juurde leida objekte ning palgata usaldusväärseid töötajaid.

Majandusaasta tulemuseks kujunes kasum summas 141 685 krooni.

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ-s oli 2007. aasta lõpuks 1 töötaja. Töötajale makstud tasude üldsumma oli. Kasumiaruandes on tööjõukulusid suurendatud puhkusereserviga summas krooni. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud tasusid tagasikutsumisel ja ametist lahkumisel.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

1. Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara : lühiajalised kohustused
2. Maksevõime kordaja = käibevara – varud : lühiajalised kohustused
3. Vahetu maksevalmiduse kordaja = raha + müüdavad väärtpaberid : lühiajalised kohustused
4. Puhasrentaablus = puhaskasum : müügitulu x 100
5. Võlakordaja = kohustused : kogu passiva x 100

	2007	2006
1. Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	3,44	4,44
2. Maksevõime kordaja	3,44	4,44
3. Vahetu maksevalmiduse kordaja	2,36	2,44
4. Puhasrentaablus	15,2 %	29,8 %
5. Võlakordaja	42,1 %	22,5 %

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

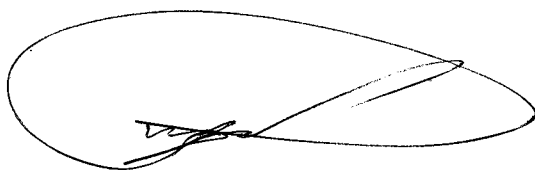
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 30.04.2008 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

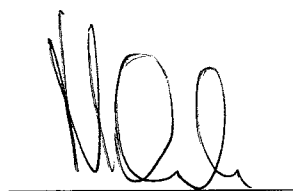
Juhatus hinnangul on Tartu Kinnisvarahalduse OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

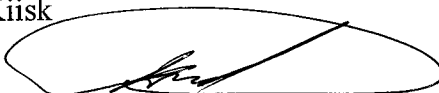
Tartu, 30. aprill 2008.a



Juhatus liige
Rauno Kiisk



Juhatus liige
Marek Oolo



BILANSS
(kroonides)

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	300 006	79 308
Nõuded ostjate vastu		138 191	65 293
Käibevara kokku		438 197	144 601
VARAD KOKKU		438 197	144 601
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenud	2	38 097	0
Võlad tarnijatele		72 961	32 532
Võlad töövõtjatele		7 467	0
Maksuvõlad	3	7 446	0
Muud võlad		1 337	0
Lühiajalised kohustused kokku		127 308	32 532
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused		57 135	0
Kohustused kokku		184 443	32 532
Omakapital	4		
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		68 069	0
Aruandeaasta kasum		141 685	72 069
Omakapital kokku		253 754	112 069
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		438 197	144 601



KASUMIARUANNE
(kroonides)

	Lisa	01.01. – 31.12.	07.06. – 31.12.
		2007	2006
Äritulud			
Müügitulu	5	934 704	241 711
Ärikulud			
Muud tegevuskulud	6	- 725 805	- 169 642
Tööjõu kulud			
Palgakulu		- 39 056	0
Sotsiaalmaksud		- 13 010	0
Tööjõu kulud kokku		- 52 066	
Muud ärikulud		- 276	0
Ärikasum		156 557	72 069
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		- 14 872	0
Aruandeaasta puhaskasum		141 685	72 069



RAHAVOOGUDE ARUANNE (kaudne meetod)
(kroonides)

	Lisad	01.01.- 31.12. 2007	07.06.-31.12. 2006
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		156 557	72 069
Korrigeerimised:			
Äritegevusega seotud nõuete muutus	7	- 72 898	- 65 293
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	7	56 679	32 532
Makstud intressid		- 14 872	0
Kokku rahavood äritegevusest		125 466	39 308
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Osakapitali sissemaks		0	40 000
Saadud laenud	2	120 000	0
Laenude tagasimaksed	2	- 24 768	0
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		95 232	40 000
Raha ja ekvivalentide muutus	1	220 698	79 308
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES		79 308	0
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS		300 006	79 308



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Aruandeaasta kasum	Kokku
Osakapitali sissemaks	40 000	0	0	40 000
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	72 069	72 069
31. detsember 2006	40 000	0	72 069	112 069
Reservkapitali suurendamine	0	4 000	- 4 000	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	141 685	141 685
31. detsember 2007	40 000	4 000	209 754	253 754



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korregeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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 ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud õigus nende saamiseks.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eesti ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 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.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastata selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, need on avaldatud lisades.

LISA 1. RAHA
(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	248 784	65 640
Arveldusarvetel	51 222	13 668
Kokku	300 006	79 308



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 2. VÕLAKOHUSTUSED

(kroonides)

Aruandeaastal saadi Hansapangalt pikaajalist laenu summas 120 000 krooni, intressimääraga aastas 16 %.

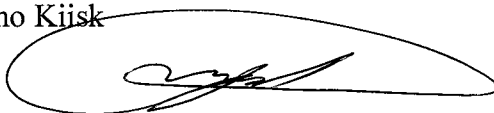
	Laenu saldo	Sh. lühiajaline osa	Sh. pikaajaline osa	Makse tähtaeg
Laen Hansapangalt	95 232	38 097	57 135	20.03.2010

LISA 3. MAKSUVÕLAD

(kroonides)

Maksuvõlgade saldo on kajastatud seisuga 31.12.2007 alljärgnevalt:

	31.12.2007	31.12.2006
Maksuvõlad		
Käibemaks	6 050	0
Sotsiaalmaks	1 090	0
Üksikisiku tulumaks	282	0
Töötuskindlustusmaks	24	0
Kokku	7 446	0



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 4. OMAKAPITAL

(kroonides)

Aruandeaasta lõpuks on osakapital nimiväärtuses nelikümmend tuhat krooni, mis jaguneb 2 osaks nimiväärtusega 20 000 krooni. Maksimumkapitaliks on põhikirja järgi 80 000 (kaheksakümmend tuhat) krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 209 754 (2006:72 069)krooni. Eraldist ei moodustata, kuid ettevõtte vaba omakapitali suhtes arvestatakse, et:

- ✓ bilansipäeva seisuga on võimalik omanikele dividendidena välja maksta 165 706 (2006:56 214)krooni
- ✓ eespool nimetatud dividendide väljamaksmisel tuleks dividendidelt tasuda tulumaksu 44 048 (2006:15 855) krooni.

LISA 5. MÜÜGITULU

(kroonides)

a) Firma müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes alljärgnevalt:

	01.01.-31.12. 2007	07.06.-31.12. 2006
Eesti Vabariik	934 704	241 711
Kokku	934 704	241 711

b) ning tegevusalade lõikes järgnevalt:

	01.01.-31.12. 2007	07.06. – 31.12. 2006
Kinnisvarahaldamine , - hooldamine (70321)	934 704	241 711
Kokku	934 704	241 711



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 6. MUUD TEGEVUSKULUD

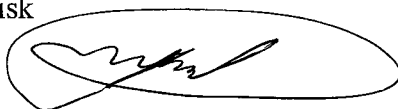
(kroonides)

	01.01.-31.12. 2007	07.06.-31.12. 2006
Kommunaalkulud	535 148	124 599
Korrashoid	26 336	9 506
Väheväärtuslik inventar	13 116	3 249
Kuulutused, reklaamikulu	0	693
Pangateenustasud	992	570
Isikliku auto kasutus	2 000	13 700
Remondimaterjal	75 264	0
Konsultatsioonikulu	37 288	0
Raamatupidamisteenus	19 000	0
Muud halduskulud	16 661	17 325
Kokku	725 805	169 642

LISA 7. RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	2007	2006
Äritegevusega seotud nõuete muutus kokku, sh:		
Ostjate tasumata summad	- 72 898	- 65 293
Äritegevusega seotud nõuete muutus kokku:	- 72 898	- 65 293
Äritegevusega seotud kohustuste muutus kokku, sh:		
Võlad tarnijatele	40 429	32 532
Võlad töövõtjatele	7 467	0
Maksuvõlad	7 446	0
Muud viitvõlad	1 337	0
Äritegevusega seotud kohustuste muutus kokku:	56 679	32 532



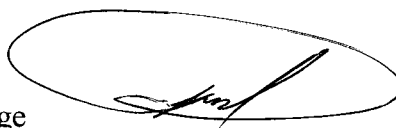
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ juhatus on koostanud majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest ja tegevusaruandest.

Tegevjuhtkond

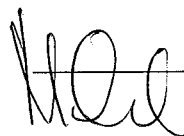
Rauno Kiisk

juhatuse liige

30.04.08

Marek Oolo

juhatuse liige

30.04.08

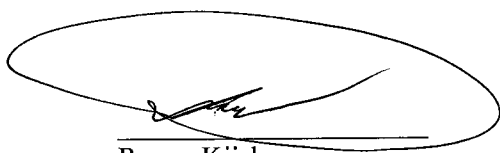
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ vaba omakapital on seisuga 31. detsembril 2007 järgmine:

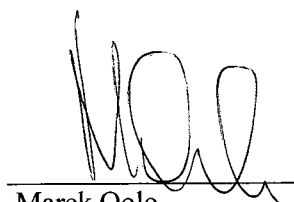
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	68 069
kasum aruandeaasta majandustegevusest	141 685
Kokku jaotamata kasum	209 754

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ juhatus teeb ettepaneku kasum summas 209 754 krooni jätta jaotamata.

30. aprill 2008.a.



Rauno Kiisk
Juhatus liige



Marek Oolo
Juhatus liige



Tartu Kinnisvarahalduse OÜ osanike nimekiri

Rauno Kiisk

Isikukood: 38203152717

Elukoht: Tartu

Osa nimiväärtus 20 000 EEK

Marek Oolo

Isikukood: 37811162712

Elukoht: Tartu

Osa nimiväärtus 20 000 EEK