

## **Majandusaasta aruanne 2006**

|                    |                                                                                          |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aruandeaasta algus | 10.08.2005                                                                               |
| Aruandeaasta lõpp  | 31.12.2006                                                                               |
| Ärinimi            | ARITA KINNISVARA OÜ                                                                      |
| Äriregistrikood    | 11159146                                                                                 |
| Aadress            | Tehnika 37-8, Tallinn 10137                                                              |
| Telefon            | 372 51 33 381                                                                            |
| Põhitegevusala     | Kinnisvaratehingud, hindamine, konsultatsioonid                                          |
| Lisatud dokumendid | 1. Kasumi jaotamise ettepanek<br>2. Üle 10 protsendi osakuid omavate<br>osanike nimekiri |

|                                                                                            |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Ettevõtte üldandmed                                                                        | 1      |
| Sisukord                                                                                   | 2      |
| Tegevusaruanne                                                                             | 3      |
| Raamatupidamise aastaaruanne                                                               | 4      |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon                                                               | 4      |
| Bilanss                                                                                    | 5      |
| Kasumiaruanne                                                                              | 6      |
| Rahavoogude aruanne                                                                        | 6      |
| Omakapitali muutuste aruanne                                                               | 7      |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                                                         | 8 - 13 |
| Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud | 8 - 11 |
| Lisa 2 Nõuded ostjate vastu                                                                | 12     |
| Lisa 3 Maksunõuded ja -kohustused                                                          | 12     |
| Lisa 4 Varud                                                                               | 12     |
| Lisa 5 Põhivara                                                                            | 12     |
| Lisa 6 Laenud                                                                              | 12     |
| Lisa 7 Müügitulu                                                                           | 13     |
| Lisa 8 Bilansipäevajärgsed sündmused                                                       | 13     |
| Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega                                                         | 13     |
| Tegevjuhtkonna allkirjad                                                                   |        |
| 2006 aasta majandusaasta aruandele                                                         | 14     |
| Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek                                                   | 15     |
| Osanike nimekiri                                                                           | 16     |

## Tegevusaruanne

OÜ Arita Kinnisvara alustas äritegevust 10. august 2005.a. ning põhitegevuseks oli kinnisvara hindamine ja konsultatsioonid.

Aruandeperioodi müügitulu kokku oli 350 519 krooni.

Suurimaks kliendiks aruandeperioodil oli Rime Kinnisvara Vahendus AS.

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku summas 20 000 krooni. Investeeringuks oli fotoaparaat Canon EOS400D. Asutamisel võeti põhivarasse mitterahalise sissemaksena arvele arvutikomplekt, summas 15 000 krooni

Seisuga 31.12.2006.a. ei töötanud osaühingus ühtegi töötajat. Osaühingul on üheliikmeline juhatuse liikme tasu ei makstud.

Aruandeperioodil oli ettevõtte kasum 342 449 krooni ja bilansi üldsummaks 31.12.2006.a. 382 449 krooni.

|               | Nimi          | Kuupäev | Allkiri |
|---------------|---------------|---------|---------|
| Juhatus       |               |         |         |
| Juhatus liige | Meelis Tammre | _____   | _____   |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Arita Kinnisvara tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et :

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamis- tavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Arita Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid;
- 3) kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- 4) OÜ Arita Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev

|                | Nimi          | Kuupäev | Allkiri |
|----------------|---------------|---------|---------|
| Juhatus        |               |         |         |
| Juhatuse liige | Meelis Tammre | _____   | _____   |

## Bilanss

| Nimetus                                          | 31.12.2006 | 10.08.2005 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>A K T I V A</b>                               | 382 449,00 | 40 000,00  |
| <b>K Ä I B E V A R A</b>                         | 354 462,00 | 25 000,00  |
| RAHA JA PANGAKONTOD                              | 349 419,00 | 25 000,00  |
| NÕUDED OSTJATE VASTU                             | 0,00       | 0,00       |
| Ostjate laekumata arved                          | 0,00       | 0,00       |
| MITMESUGUSED NÕUDED                              | 5 043,00   | 0,00       |
| Muud lühiajalised nõuded                         | 5 043,00   | 0,00       |
| ETTEMAKSTUD TULEVASTE PERIOODIDE KULUD           | 0,00       | 0,00       |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded               | 0,00       | 0,00       |
| VARUD                                            | 0,00       | 0,00       |
| Ettemaksed hankijatele                           | 0,00       | 0,00       |
| <b>P Õ H I V A R A</b>                           | 27 987,00  | 15 000,00  |
| MATERIAALNE PÕHIVARA                             | 27 987,00  | 15 000,00  |
| Inventar, sisseseade ja muu (soetamismaksumuses) | 35 000,00  | 15 000,00  |
| Akumuleeritud põhivara kulum (summa negatiivne)  | -7 013,00  | 0,00       |
| <b>P A S S I V A</b>                             | 382 449,00 | 40 000,00  |
| <b>K O H U S T U S E D K O K K U</b>             | 0,00       | 0,00       |
| LÜHIAJALISED KOHUSTUSED                          | 0,00       | 0,00       |
| VÕLAKOHUSTUSED                                   | 0,00       | 0,00       |
| VÕLAD HANKIJATELE                                | 0,00       | 0,00       |
| Hankijatele tasumata arved                       | 0,00       | 0,00       |
| MAKSUVÕLAD                                       | 0,00       | 0,00       |
| VIITVÕLAD                                        | 0,00       | 0,00       |
| Võlad töövõtjatele                               | 0,00       | 0,00       |
| <b>O M A K A P I T A L</b>                       | 382 449,00 | 40 000,00  |
| OSAKAPITAL NOMINAALVÄÄRTUSES                     | 40 000,00  | 40 000,00  |
| KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL                        | 0,00       | 0,00       |
| EELMISTE PERIOODIDE JAOTAMATA KASUM              | 0,00       | 0,00       |
| ARUANDEAASTA KASUM (KAHJUM)                      | 342 449,00 | 0,00       |

.....  
Juhatuse liige

### Kasumiaruanne (skeem 1)

| Nimetus                        | 31.12.2006 | 10.08.2005 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Realiseerimise netokäive       | 350 519,00 | 0,00       |
| ÄRITULUD KOKKU                 | 350 519,00 | 0,00       |
| MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD      | 1 004,00   | 0,00       |
| KULUM JA ALLAHINDLUS           | 7 013,00   | 0,00       |
| MUUD ÄRIKULUD                  | 66,00      | 0,00       |
| ÄRIKULUD KOKKU                 | 8 083,00   | 0,00       |
| ÄRIKASUM                       | 342 436,00 | 0,00       |
| FINANTSTULUD                   | 13,00      | 0,00       |
| KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST       | 342 449,00 | 0,00       |
| ARUANDEPERIOODI KASUM (KAHJUM) | 342 449,00 | 0,00       |

### Rahavoogude aruanne

|                                                    |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| ÄRITEGEVUS                                         |                   |
| ÄRIKASUM                                           | 342 449,00        |
| KORRIGEERIMINE KULUMIGA                            | 7 013,00          |
| KÄIBEVARA (v.a. raha) MUUTUS                       | -5 043,00         |
| ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE MUUTUS             | 0,00              |
| <b>ÄRITEGEVUS KOKKU</b>                            | <b>344 419,00</b> |
| INVESTEERIMISTEGEVUS                               |                   |
| PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD (SIDUSETTEVÕTE) | 0,00              |
| PÕHIVARA SOETUS                                    | -20 000,00        |
| <b>INVESTEERIMISTEGEVUS KOKKU</b>                  | <b>-20 000,00</b> |
| <b>KOKKU RAHAVOOD</b>                              | <b>324 419,00</b> |
| RAHA AASTA ALGUL                                   | 25 000,00         |
| RAHA AASTA LÕPUL                                   | 349 419,00        |
| MUUTUS                                             | 324 419,00        |

## Omakapitali muutuste aruanne

|                                    | Osakapital | Reservid | Eelmiste<br>perioodide<br>kasum | Aruandeaasta<br>kasum | KOKKU   |
|------------------------------------|------------|----------|---------------------------------|-----------------------|---------|
| Omakapital<br>10.08.2005           | 40 000     | 0        | 0                               | 0                     | 40 000  |
| Aruande-<br>perioodi<br>puhaskasum | 0          | 0        | 0                               | 342 449               | 342 449 |
| Omakapital<br>31.12.2006           | 40 000     | 0        | 0                               | 342 449               | 382 449 |

## **Lisad**

### **Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused**

OÜ Arita Kinnisvara 2006 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 väljaantavad juhendid.

OÜ Arita Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### **Finantsvara ja –kohustused**

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

### **Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

## Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses

## 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 sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses turustus- või üldhalduskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

## Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub,

et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

## **Materiaalne põhivara**

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 5000 krooni ning kasutusega üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest. Kasutusel on alljärgnevad amortisatsiooninormid:

|                             |   |             |
|-----------------------------|---|-------------|
| Ehitised koos päraldistega  | - | 5 % aastas  |
| Masinad ja seadmed          | - | 20 % aastas |
| Inventar, sisseseade ja muu | - | 33 % aastas |

## **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.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

## **Välisvaluuta tehingud**

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2006 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

## **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 ja kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

## **Bilansipäevajärgsed sündmused**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2006 ja aruande koostamise kuupäeva 25. juuni 2007.a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

## **Müügitulu**

Müügitulu on kajastatud tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

## **Lisa 2. Nõuded ostjate vastu**

Aruandeperioodil ei olnud ostjatelt laekumata arveid

## **Lisa 3. Maksunõuded ja -kohustused**

Arita Kinnisvara OÜ ei ole käibemaksu kohuslane

## **Lisa 4. Varud**

Seisuga 31.12.2006 ei olnud osaühingul varusid ega ettemaksusid.

## **Lisa 5. Põhivara**

| Nimetus                                    | Soetus-<br>väärtus | Müüdnud | Kulum<br>aruande –<br>perioodil | Jääkväärtus<br>31.12.2006.a<br>. |
|--------------------------------------------|--------------------|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| Maa ja ehitised koos<br>päraldistega       | 0                  | 0       | 0                               | 0                                |
| Masinad ja seadmed                         | 0                  | 0       | 0                               | 0                                |
| Inventar, sisseseade ja<br>muud            | 35 000             | 0       | 7 013                           | 27 987                           |
| Ettemaksed<br>materiaalse põhivara<br>eest | 0                  | 0       | 0                               | 0                                |

## **Lisa 6. Laenud**

Seisuga 31.12.2006 ei olnud osaühingul laenusid.

## Lisa 7. Müügitulu

Ettevõtte tegeles kinnisvara hindamise ning konsultatsioonidega.

|           | 31.12.2006 | 10.08.2005 |
|-----------|------------|------------|
| Müügitulu | 350 519,00 | 0,00       |

## Lisa 8. Bilansipäevajärgsed sündmused

01.06.2007 otsustas juhatus maha kanda põhivaras oleva arvutikomplekti jääkväärtusega 5 925 krooni.

## Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega

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

- a) Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- b) Tütar- ja sidusettevõtted;
- c) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- d) Osäühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.
- e) Kinnistu haldaja (rendile andja)

OÜ Arita Kinnisvara ei ole aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud ühtegi ostu- ega müügitehingut.

## Tegevjuhtkonna allkirjad 2006 aasta majandusaasta aruandele

OÜ Arita Kinnisvara tegevjuhtkond on koostanud 2006. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus

Allkiri

Kuupäev

Meelis Tammre

---

---

## Kasumi jaotamise ettepanek

Aruandeaasta puhaskasum oli 342 449 krooni.

Jaotada aruandeaasta puhaskasum järgnevalt:

- a) 4 000,00 krooni kanda kohustuslikku reservkapitali
- b) 338 449,00 krooni jätta jaotamata

Juhatus

Allkiri

Kuupäev

Meelis Tammre

---

---

## **Osanike nimekiri seisuga 25 . juuni 2007.a.**

100 % ainuosanik on Meelis Tammre, Tallinn 10137, Tehnika 37-8, isikukood 37804045226: 10. augustist 2005.a.

Meelis Tammre

juhatuse liige  
25. juuni 2007.a.

.....  
Juhatuse liige

## **Majandusaasta aruande allkirjad**

OÜ ARITA KINNISVARA (registrikood: 11159146) 10.08.2005 - 31.12.2006 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Meelis Tammre (juhatuse liige)

Kinnitanud

02.07.2007