

01-07-2008

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Eve Uiibo

aruandeaasta algus: 01.01.2007

aruandeaasta lõpp: 31.12.2007

ärinimi: OÜ Raadiku Arendus

registrikood: 11149490

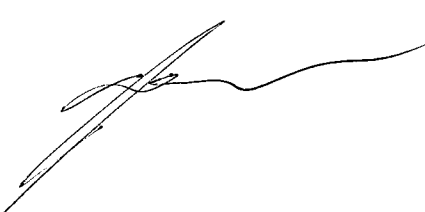
tänav, maja number: Peterburi tee 2F

linn: Tallinn

postisihthumber: 11415

telefon: +372 6 150 535

e-posti aadress: elle@vallikraavi.ee



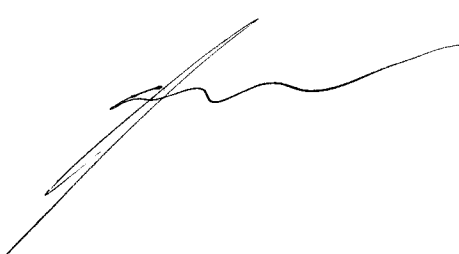
Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid	9
Lisa 1 Materiaalne põhivara.....	10
Lisa 2 Maksud.....	11
Lisa 3 Laenukohustused.....	11
Lisa 4 Osakapital.....	11
Lisa 5 Müügitulu.....	11
Lisa 6 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 7 Laenude tagatised ja panditud varad	12
Lisa 8 Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	12
Majandusaasta aruande allkirjad	13

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

Audiitori järeldusotsus

Osanike nimekiri



Tegevusaruanne

2006. aasta juunis omandati kinnistu Raadiku 8 Tallinnas Lasnamäe linnaosas suurusega ca 6 ha. Kinnistul olevad amortiseerunud hooned on osaliselt lammutatud. Ajutiselt on kasutuses veel üks hoone osa, mida renditakse autoremonditöökojale.

Detailplaneeringu koostamine on jõudmas lõpusirgele. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistule uue ehitusõiguse määramine ja kinnistu jagamine väiksemateks kruntideks. Alale on planeeritud rajada 9 korterelamut, parkimismaja, laste mänguväljakud, juuresõidutee, haljasalad jm. Detailplaneeringu kehtestamine peaks toimuma 2008. aasta kevadel. Hetkel tegeletakse ehitusprojektide koostamisega ning ettevalmistusega chitustööde teostamiseks, mille alguseks on planeeritud aasta 2008 kevad.

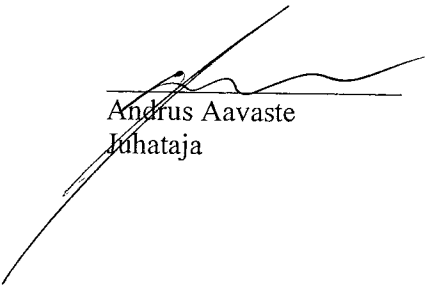
Kinnistu arendamisest, haldusest ja hooldusest saab tulevikus peamine tuluallikas.

Tegevjuhi kohuseid täitis juhatuse liige, kellele töötasu ei makstud.

Töötajate palgakulu kogusumma oli 109 987 krooni. Töötajate keskmine arv 2007. aastal oli 2 töötajat.

Raadiku Arendus OÜ osanik 2007. aasta aastaaruande kinnitamise seisuga on Vallikraavi Kinnisvara AS reg. nr. 10051688 100% osalusega.

07.03.2008



Andrus Aavaste
Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

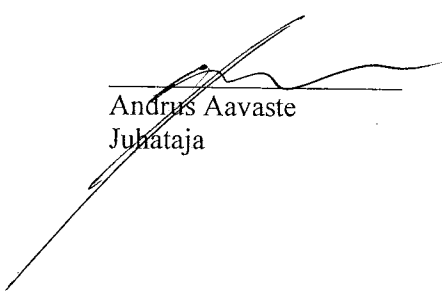
01.01.2007 - 31.12.2007

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 12 toodud OÜ Raadiku Arendus 2007.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Raadiku Arendus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Raadiku Arendus on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

07.03.2008



Andrus Aavaste
Juhataja

Bilanss
(kroonides)

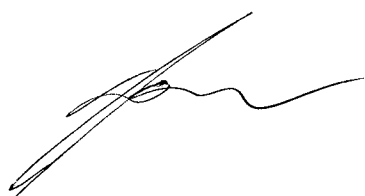
AKTIVA	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Raha		8 727	40674
Nõuded ostjate vastu		120 279	109 320
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	349 595	99 367
Muud lühiajalised nõuded		159	1 264
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		1 364	776
Käibevara kokku		480 124	251 401
Materiaalne põhivara (maa)	1	30 190 051	29 951 546
Lõpetamata ehitus	1	3 933 786	1 594 236
Põhivara kokku		34 123 837	31 545 782
AKTIVA KOKKU		34 603 961	31 797 183
PASSIVA			
Laenukohustused	3	35 200 306	26 415 000
Võlad tarnijatele		17 781	5 017 018
Maksuvõlad	2	19 285	1 438
Võlad töövõtjatele		21 601	1 000
Intressivõlg		863 371	144 916
Lühiajalised kohustused kokku		36 122 344	31 579 372
Kohustused kokku		36 122 344	31 579 372
Osakapital	4	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	3 818
Jaotamata kasum		173 811	34 365
Aruandeperioodi kasum		-1 736 194	139 628
Omakapital kokku		-1 518 383	217 811
PASSIVA KOKKU		34 603 961	31 797 183



Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 17.03.2008
Altkiri/signature.....

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa	2007	2006
Müügitulu	5	202 045	391 933
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	6	-126 182	-246 416
Brutokasum (-kahjum)		75 863	145 517
Üldhalduskulud		-129 490	-5 884
Muud ärikulud		-50 953	-113
Äriksam (-kahjum)		-104 580	139 520
Finantstulud		182	108
Finantskulud		-1 631 796	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-1 736 194	139 628
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-1 736 194	139 628



Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 17.03.2008
Altkiri/signature.....

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2007	2006
Ärikasum	-104 580	139 520
Korrigeerimised:		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-260 511	-1 257 084
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 160 103	5 015 166
Makstud intressid	-881 659	-355 833
Kokku rahavood äritegevusest	- 6 406 853	3 541 769
 Materiaalse põhivara soetus	 -2 410 423	 -29 951 546
Saadud intressid	23	108
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 410 400	-29 951 438
 Saadud laenud	 29 615 306	 31 415 000
Laenude tagastamine	-20 830 000	-5 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	8 785 306	26 415 000
 Rahavood kokku	 -31 947	 5 331
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	 40 674	 35 343
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-31 947	5 331
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 727	40 674

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osa- kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	40 000	3 818	34 365	78 183
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	139 628	139 628
Saldo 31.12.2006	40 000	3 818	173 993	217 811
Reservkapitali suurendamine	0	182	-182	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	-1 736 194	-1 736 194
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	-1 562 383	-1 518 383

Allkirjastatud identifitseerimiseks
initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 17.03.2008
Allkiri/signature.....

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid

Raadiku Arendus OÜ raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude funktsioonist.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Nõuded

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 10 000 krooni. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Laenukasutuse kulutused otseselt vara ehitamisega seotud laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse ehitusperioodil ehitise maksumusse.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt:

ehitised	50 aastat;
masinad ja seadmed	5-6 aastat;
muu inventar	2,5-5 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Tulude arvestus

Tulu toodete müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehingutega seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata ning tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on aruande koostamisel loetud:

- emaettevõtte ja emaettevõtte omanikud;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sh. emaettevõtte teisi tütarettevõtteid);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Raamatupidamise aastaaruande lisad (kroonides)

Lisa 1 Materiaalne põhivara

	Maa	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	29 951 546	1 594 236	31 545 782
Ümberliigitamine*	238 505	-238 505	0
Soetamine	0	2 578 055	2 578 055
Soetusmaksumus 31.12.2007	30 190 051	3 933 786	34 123 837
Jääkmaksumus 31.12.2006	29 951 546	1 594 236	31 545 782
Jääkmaksumus 31.12.2007	30 190 051	3 933 786	34 123 837

* Esialgu lõpetamata ehituse koosseisus kajastatud maa soetamisega seotud notaritasud ja riigilõivud liigitati ümber maa soetusmaksumusse.

Seisuga 31.12.2007 on lõpetamata ehituse koosseisus kapitaliseeritud laenukasutuse kulutusi summas 568 433 krooni.

Lisa 2 Maksud

Maksude ettemaks	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaks	349 595	99 367
Kokku	349 595	99 367
Maksuvõlad	31.12.2007	31.12.2006
Sotsiaalmaks	12 066	852
Üksikisiku tulumaks	6 905	581
Muud maksud	314	5
Kokku	19 285	1 438

Lisa 3 Laenukohustused

31.12.2007	Kohustuse jääk	Maksetähtaeg	Intressimäär
Pangalaen, SEB Eesti Ühispank	23 192 482	2008	6,0%
Laen emattevõttelt (lisa 8)	12 007 824	2008	5,0%
Kokku	35 200 306		

31.12.2006	Kohustuse jääk	Maksetähtaeg	Intressimäär
Pangalaen, Sampo Pank	20 000 000	2007	3,5%
Laen emattevõttelt (lisa 8)	6 275 000	2007	4,0%
Laen väikeosanikult (lisa 8)	140 000	2007	0,0%
Kokku	26 415 000		

Lisa 4 Osakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapitali kroonides	40 000	40 000
Osade arv	1	2
Osade nimiväärtus	40 000	38 000
Osade nimiväärtus	0	2 000

Lisa 5 Müügitulu

Tegevusalade lõikes	EMTAK kood	2007	2006
Enda kinnisvara üürileandmine	6820	202 045	391 933
Kokku		202 045	391 933

Turgude lõikes	2007	2006
Eesti	202 045	391 933
Kokku	202 045	391 933

Lisa 6 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

	2007	2006
Vee-, elektri- ja soojusenergia kulu	-103 301	-72 664
Töõjõukulu	-20 508	-161 552
Materjalid, teenused	-2 373	-12 200
Kokku	-126 182	-246 416

Lisa 7 Laenuke tagatiseid ja panditud varad

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule. Panditud vara bilansiline väärtus on näidatud lisa 1.

Lisa 8 Tehingud ja saldod seotud osapooltega

OÜ Raadiku Arendus ematettevõte on AS Vallikraavi Kinnisvara, seisuga 31.12.2007 on osalus 100%, seisuga 31.12.2006 oli osalus 95%.

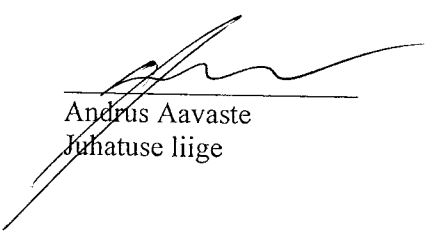
	2007		2006	
Tehingud seotud osapooltega	Ost	Müük	Ost	Müük
Tehingud ematettevõttega	0	0	30 214 528	0
Tehingud väikeosanikuga	24 000	0	72 000	0
Kokku	24 000	0	30 286 528	0

Kohustused seotud osapooltele	31.12.2007	31.12.2006
Kohustused ematettevõttele:		
Laenukohustused (lisa 3)	12 007 824	6 275 000
Intressikohustused	743 543	144 916
Võlad tarnijatele	0	4 393 543
Kohustused väikeosanikule:		
Laenukohustused (lisa 3)	0	140 000
Kokku	12 751 367	10 953 459

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Raadiku Arendus 2007.a. majandusaasta aruande kinnitamine osanike üldkoosoleku poolt

..07.03..... 2008.a.



Andrus Aavaste
Juhatuses liige

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Raadiku Arendus osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Raadiku Arendus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et me vastame eetikanõuetele ning et me planeerime ja viime auditi läbi saavutamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Raadiku Arendus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Märkime, et OÜ Raadiku Arendus netovara on väiksem Äriseadustikus nõutud suuruselt.

17. märtsil 2008, Tallinnas


Malle Rannik


Anneli Marjapuu

PKF Estonia OÜ

Tel +372 6671 703 | Faks +372 6671 704
E-mail pkf@pkf.ee | www.pkf.ee
PKF Estonia OÜ | Mustamäe tee 44 | 10621 Tallinn | Eesti Vabariik

OÜ Raadiku Arendus osanike nimekiri

Nimi	Registrikood	Aadress	Osade arv	Nimiväärtus
AS Vallikraavi Kinnisvara	10051688	Ülikooli 8 Tartu 51003	1	40 000

07. 03. 2008.a.

Andrus Aavaste
Juhatuse liige