

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

29. 06. 2006

Majandusaasta aruanne

OÜ Raatuse Ärimaja

Majandusaasta algus: 26. november 2004
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2005

Äriregistri kood 11075780
Aadress: Poldri 3 Ülenurme vald, Tartumaa 61701
Telefon: 7 387 808
Faks: 7 387 809
Elektronpost sten@kagu.ee
Interneti kodulehekülg
Põhitegevusala Kinnisvaraala tegevus
Tegevjuht Sten Tikk

Lisatud dokumendid 1. Kasumi jaotamise ettepanek

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

29. 06. 2006

15.06.2006

Sisukord

30-06-2006

TEGEVUSARUANNE.....	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Muud lühiajalised nõuded.....	11
Lisa 2 Viitlaekumised ja ettemaksed	11
Lisa 3 Materiaalne põhivara	11
Lisa 4 Võlakohustused.....	11
Lisa 5 Osakapital	12
Lisa 6 Laenude tagatised ja panditud varad	12
Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega.....	12
JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	13
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	14
Osanike nimekiri.....	15

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

29-06-2006

TEGEVUSARUANNE

Osaühing asutati 17.11.2004. a eesmärgiga saada kasumit majandustegevusest.

2005. majandusaastal tegutses äriühing oma põhitegevuse – kinnisvara arendamise alal. Põhiliselt tegeldi Tartus Raatuse tänava kvartalis planeeritava ärihoone ehitamiseks vajalike eeltöödega (kinnistute soetamine, projekteerimine).

Majandusaastal töötajaid ei olnud, töötasusid ei makstud.

Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD
30-06-2006
29-06-2006

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Raatuse Ärimaja 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.

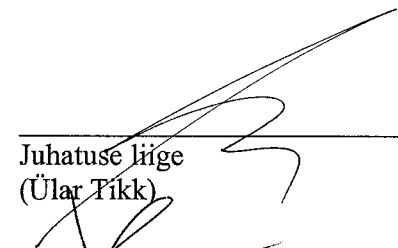
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2005 ja aastaaruande koostamispäeva 25.06.2006 vahemikul.

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.

Juhatuse hinnangul on OÜ Raatuse Ärimaja jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2005. a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

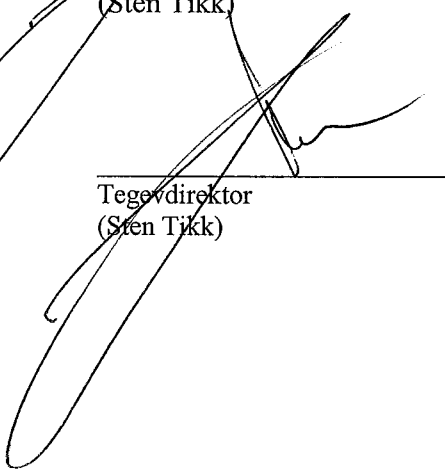
Tartus, 25. juuni 2006. a



Juhatuse liige
(Ülar Tikk)



Juhatuse liige
(Sten Tikk)

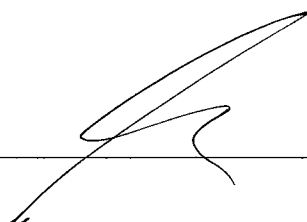


Tegevdirektor
(Sten Tikk)

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**Bilanss**
(kroonides)

29-06-2006

	Lisa nr	31.12.2005
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod		45 391
Muud nõuded	1, 7	949 000
Viitlaekumised ja ettemaksed	2	34 486
Käibevara kokku		1 028 877
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	3	6 030 000
Materiaalne põhivara	3	1 210 869
Immateriaalne põhivara		
Põhivara kokku		7 240 869
VARAD KOKKU		8 269 746
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused	4, 6, 7	
Võlakohustused		4 197 569
Lühiajalised kohustused kokku		4 197 569
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused		635 431
Pikaajalised kohustused kokku		635 431
KOHUSTUSED KOKKU		4 829 900
Omakapital		
Osakapital	5	200 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 236 746
OMAKAPITAL KOKKU		3 439 846
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		8 269 746



**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD****29 -06- 2006****Kasumiaruanne**
(kroonides)

	Lisa nr	2005
Müügitulu		593
Muud äritulud		3 680 000
Muud tegevuskulud		317 226
Ärikasum (-kahjum)		3 363 367
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	-	105 185
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest	-	2 212
Muud finantstulud ja -kulud	-	19 224
Finantstulud ja -kulud kokku	-	126 621
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		3 236 746
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		3 236 746

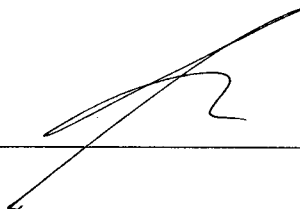
**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

29-06-2006

**Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]
(kroonides)**

.....

	Lisa nr	
Rahavood äritegevusest	2 005	
Ärikasum		3 363 367
Korrigeerimised:		0
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		-3 680 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-34 486
Makstud intressid		-124 409
Kokku rahavood äritegevusest		-475 528
 Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara müük		5 150 000
Antud laenud		-949 000
Kinnisvarainvesteeringud		-8 710 869
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-4 509 869
 Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		7 583 000
Saadud laenude tagasimaksed		-2 750 000
Osakapital		200 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		5 033 000
 Rahavood kokku		47 603
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		47 603
Valuutakursi muutuste mõju		-2 212
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		45 391



**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

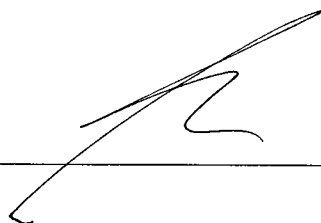
29 -06- 2006

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

.....

	Osakapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	0	0	0
Osakapitali sissemaks	200 000	0	200 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	3 236 746	3 236 746
Saldo seisuga 31.12.2005	200 000	3 236 746	3 436 746

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 5.



**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD****Raamatupidamise aastaaruande lisad**

29 -06- 2006

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....

OÜ Raatuse Ärimaja 2005. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas ja arveldusarvetel olevat sularaha.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse nominaalväärtuses.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Muud nõuded

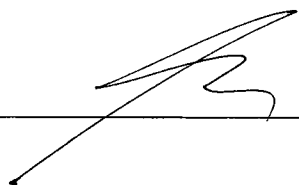
Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 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.

Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.



Finantskohustused

29 -06- 2006

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 maksumääraga 23/77 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

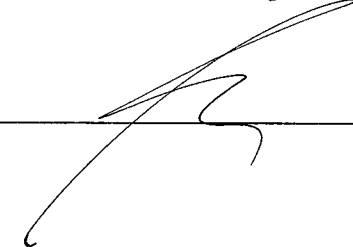
Tulude arvestus

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali 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.



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

29 -06- 2006

Lisa 1 Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2005
Väljastatud laenud	949 000
Muud lühiajalised nõuded kokku	949 000

Lisa 2 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2005
Käibemaksu ettemaks	34 486
Viitlaekumised kokku	34 486

Lisa 3 Materiaalne põhivara

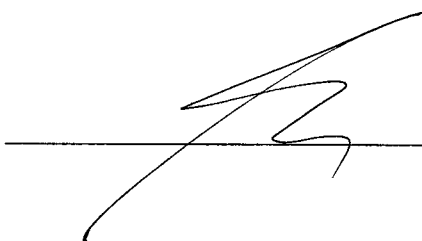
	Kinisvarai- nvesteeri- gud	Lõpetamata ehitus	Kokku
2005. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	7 500 000	1 210 869	8 710 869
Müük	- 1 470 000		-1 470 000
Saldo seisuga 31.12.2005			
Soetusmaksumus	6 030 000	1 210 869	7 240 869

Lõpetamata ehituse koosseisus on arvele võetud kinnisvarale tehtavad parendustööd.

Lisa 4 Võlakohustused

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>			
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi-määr
Pikaajalised pangalaenud	3 800 000	3 164 569	635 431	
<i>s.h AS Hansapank</i>	3 800 000	3 164 569	635 431	2,7%+6 k EURIBOR
Muud laenud	1 033 000	1 033 000	0	0%-
Kokku	4 833 000	4 197 569	635 431	

Pangalaenud on EUR's, muud võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 6.



Lisa 5 Osakapital

	<u>31.12.2005</u>
Osakapital (kroonides)	200 000
Osade arv (tk)	1

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

29 -06- 2006

.....

Lisa 6 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Raatuse Ärimaja on Hansapangast võetud laenu tagatiseks sõlminud hüpoteegi seadmise lepingu kinnistule, mille bilansiline maksumus on 3 460 000 krooni.

Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Raatuse Ärimaja aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- b. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Aruandeaastal on seotud osapoolteks alljärgnevad ettevõtted:

1. OÜ Kagu
2. OÜ Kagu Kinnisvara
3. juhatuse ja nõukogu liikmed

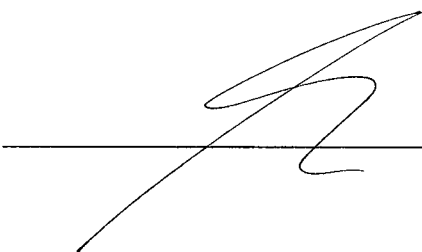
Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised nõuded	2005
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	949 000
Lühiajalised nõuded kokku	949 000

Lühiajalised kohustused:

Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	1 033 000
Lühiajalised kohustused kokku	1 033 000

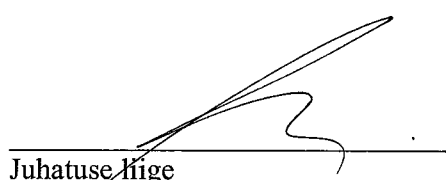
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.



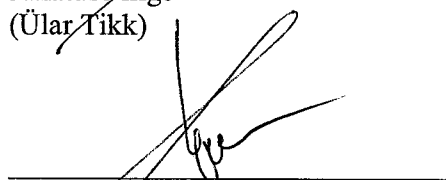
29-06-2006

JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE
.....

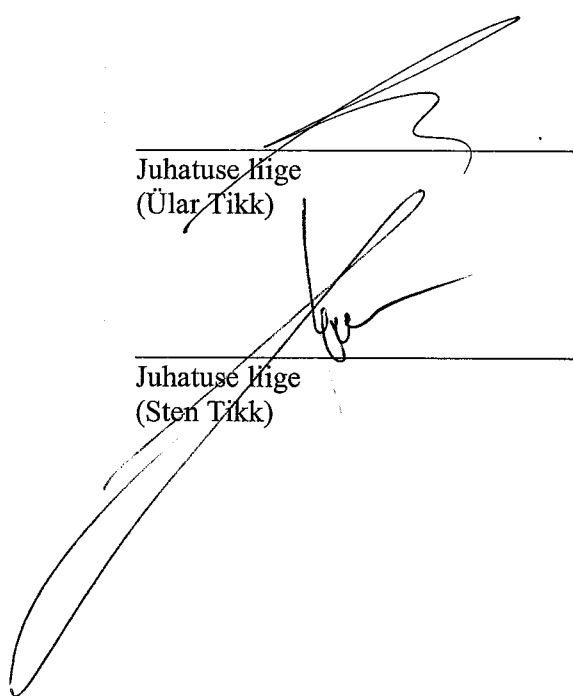
OÜ RAATUSE ÄRIMAJA 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt
25.juuni 2006, kinnitamine:



Juhatuselige
(Ülar Tikk)



Juhatuselige
(Sten Tikk)



**TARTU MAAKOHUS
MÄRUSTI OSAKOND
SISSE TULNUD**

29 -06- 2006

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ RAATUSE ÄRIMAJA teenis 2005.majandusaastal kasumit 3 236 746 krooni.

Aruandeperioodi kahjum	3 236 746
Kanded eraldi kohustusliku reservkapitali	-20 000
Jaotamata kasumi jääk 2005.majandusaasta lõpuks	3 036 746



Osanike nimekiri seisuga 26.06.2006

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKONN
SISSE TULNUD**

29 -06- 2006

1. Ülar Tikk ik. 35903272763; Poldri 3 Ülenurme v. Tartumaa; 1 osa, nimiväärtus ~~102 000~~ 102 000 krooni, osalus 51% osakapitalist.
2. Sten Tikk ik. 38012232735; Poldri 3 Ülenurme v. Tartumaa; 1 osa, nimiväärtus 98 000 krooni, osalus 49% osakapitalist.

