

Reit Vara OÜ

2006. a majandusaasta aruanne

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

29.06.2007

160K 73532

dy

Majandusaasta algus: 06.04.2006 (asutamine)

Majandusaasta lõpp: 31.12.2006

Ärinimi: Reit Vara OÜ

Registrikood: 11232363

Tänav ja maja number: Kastani 54-1

Linn: Tartu

Postisihtnumber: 50410

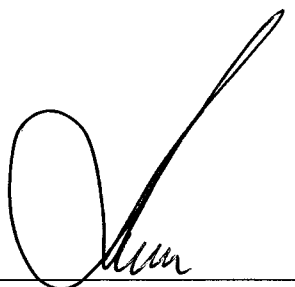
Maakond: Tartumaa

Telefon: 51 38 889

E-mail: indrek@reitvara.ee

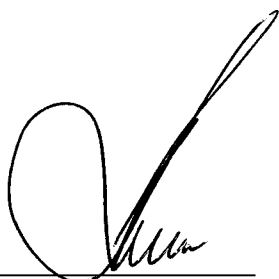
Koduleht: www.reitvara.ee

Juhatuse liige:



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Maksud	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Lühiajalised kohustused	11
Lisa 7 Pikaajalised kohustused	11
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega	12
Lisa 8 Müügitulud	12
Lisa 9 Muud tegevuskulud	13
TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
OSANIKE NIMEKIRI	16



TEGEVUSARUANNE

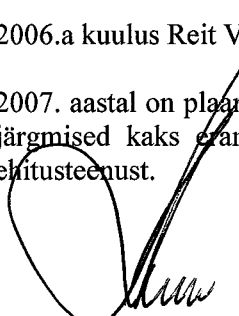
Reit Vara OÜ on asutatud 2006.a aprillis. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendamine ning ehitusteenuste osutamine.

Reit Vara OÜ 2006.a müügitulu oli 255 999 krooni ning majandusaasta lõppes 67 297 kroonise kahjumiga. Ettevõtte soetas aruandeaastal materiaalseid põhivarasid 25 583 krooni eest. 2006.a investeeriti müügiks ehitatud eramusse 1 261 769 krooni ning broneeriti lisaks veel kaks uut kinnistut. Ettevõtte tegevuse käivitamiseks võeti lühiajalist pangalaenu 550 000 krooni ning omanikud laenasid firmasse 920 000 krooni.

2006. aastal oli Reit Vara OÜ-l keskmiselt neli töötajat ning nende palgakulu oli kokku 117 771 krooni.

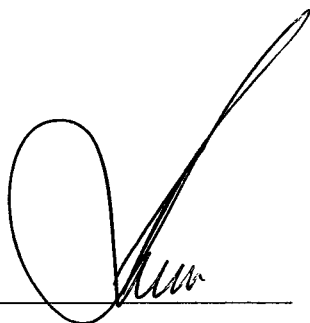
2006.a kuulus Reit Vara OÜ juhatusse neli liiget kellele töötasu ei makstud.

2007. aastal on plaanis müüa maha 2006.a ehitama hakatud eramu ning lisaks ehitada valmis järgmised kaks eramut. Samuti on plaanis lisaks kinnisvara arendusele hakata pakkuma ehitusteenust.


Indrek Lumi
Juhatusse liige

Tartu, 25. juuni 2007.a

Juhatusse liige:

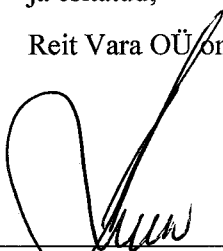


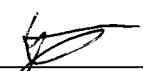
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 13 esitatud Reit Vara OÜ 2006. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Reit Vara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, 25. juunini 2007.a, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Reit Vara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

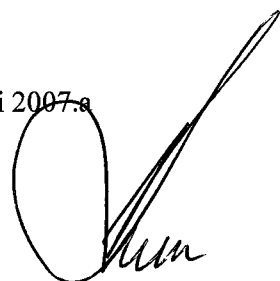

 Indrek Lumi
 Juhatus liige


 Erkki Jürgeonson
 Juhatus liige


 Toomas Vask
 Juhatus liige


 Raino Kesper
 Juhatus liige

Tartu, 25. juuni 2007.a


 Juhatus liige:

BILANSS

Kroonides

VARAD	31.12.2006	6.04.2006	Lisa nr
Käibevara			
Raha	188 467	400 000	2
Nõuded ja ettemaksud			
Nõuded ostjate vastu	145 418	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	140 832	0	3
Ettemaksed teenuste eest	2 102	0	
Nõuded ja ettemaksud kokku	288 352	0	
Varud			4
Lõpetamata objektid	1 261 769	0	
Ettemaksed varude eest	145 383	0	
Varud kokku	1 407 152	0	
Käibevara kokku	1 883 971	400 000	
Põhivara			
Materiaalne põhivara			5
Muu materiaalne põhivara	22 404	0	
Põhivara kokku	22 404	0	
VARAD KOKKU	1 906 375	400 000	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused			
Lühiajalised laenud	550 000	0	6
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	6 027	0	
Võlad töövõtjatele	29 894	0	
Maksuvõlad	22 106	0	3
Muud lühiajalised võlad	45 645	0	
Võlad ja ettemaksed kokku	103 672	0	
Lühiajalised kohustused kokku	653 672	0	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	920 000	0	7,8
Kohustused kokku	1 573 672	0	
Omakapital			
Osakapital	400 000	400 000	
Aruandeaasta kasum(kahjum)	-67 297	0	
Omakapital kokku	332 703	400 000	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	1 906 375	400 000	

Juhatuse liige:



KASUMIARUANNE

Kroonides

	2006	Lisa nr
Müügitulud	255 999	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-76 165	
Muud tegevuskulud	-77 266	10
Tööjõu kulud		
palgakulu	-117 771	
sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks	-39 219	
Tööjõu kulud kokku	-156 990	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 179	5
Ärikasum (- kahjum)	-57 601	
Finantstulud- ja kulud		
intressitulud	1 221	
intressikulud	-10 917	
Kokku finantstulud- ja kulud	-9 696	
Kasum (kahjum) enne maksustamist	-67 297	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-67 297	

Juhatuse liige: 

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Kroonides

2006 Lisa nr

Rahavood äritegevusest

Ärikasum (kahjum)	-57 601	
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 179	5
Nõuete ja ettemaksete muutus	-288 352	
Varude muutus	-1 407 152	4
Võlgade ja ettemaksete muutus	103 672	
Makstud intressid	-10 917	

Kokku rahavood äritegevusest -1 657 171**Rahavood investeerimistegevusest**

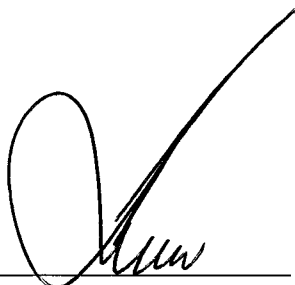
Materiaalse põhivara soetamine	-25 583	5
Antud laenud	-100 000	
Antud laenude tagasimaksed	100 000	
Saadud intressid	1 221	

Kokku rahavood investeerimistegevusest -24 362**Rahavood finantseerimistegevusest**

Osakapitali sissemaksed	400 000	
Saadud laenud	1 470 000	6,7

Kokku rahavood finantseerimistegevusest 1 870 000**Rahavood kokku 188 467****Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses 0****Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus 188 467****Raha ja raha ekvivalentide muutus 188 467**

Juhatuse liige:



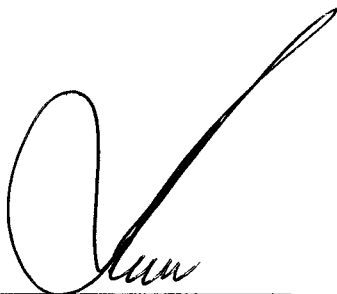
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Kroonides

	Osakapital	Aruandeaasta kasum/ kahjum	Kokku
31.12.2005	0	0	0
Osakapitali sissemaksed	400 000	0	400 000
2006.a majandusaasta kasum	0	-67 297	-67 297
31.12.2006	400 000	-67 297	332 703

Reit Vara OÜ osakapital jaguneb kolmeks osaks, ühe osa nimiväärtus on 200 000 krooni ning kahe teise osa nimiväärtus on 100 000 krooni. Vastavalt Reit Vara OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 400 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 1 600 000 krooni.

Juhatuse liige:



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused**

Reit Vara OÜ 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Reit Vara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

Nõuded ostjate vastu

Ostjatele laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittematagestatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude hindamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Bilansis kajastatud varusid allahinnatud ei ole.

Realiseeritud toodete kuludes arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Bilansis on varud hinnatud soetusmaksumuses.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Varad, mille soetusmaksumus on alla 5 000 krooni kantakse 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

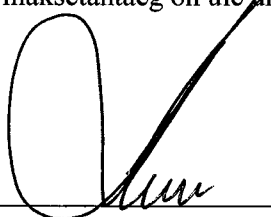
Muu materiaalne põhivara

20 %

Kohustuste arvestus

Ettevõtte kohustused jagatakse lühi- ja pikaajalisteks kohustusteks. Lühiajalised kohustused on kohustused, mille maksetähtaeg on alla ühe aasta ning pikaajalised kohustused on kohustused, mille maksetähtaeg on üle ühe aasta.

Juhatuse liige:



Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud 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.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuste osutamise seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele.

Rahavoogude aruanne

Reit Vara OÜ rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Raha

Kroonides

	2006
Pangakonto	188 467

Lisa 3 Maksud

Kroonides

	31.12.2006	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	140 832	0
Sotsiaalmaks	0	14 454
Üksikisiku tulumaks	0	6 832
Kogumispensioni maksed	0	424
Töötuskindlustus	0	396
Kokku	140 832	22 106

Lisa 4 Varud

Lõpetamata objektina on bilansis kajastatud edasimüügi eesmärgil ehitatud eramu, mille ehitusmaksumuseks seisuga 31.12.2006.a oli 1 261 769 krooni. Ettemaksed varude eest summas 145 383 krooni on kahe uue kinnistu broneerimistasud.

Juhatuse liige:



Lisa 5 Materiaalne põhivara
 Kroonides

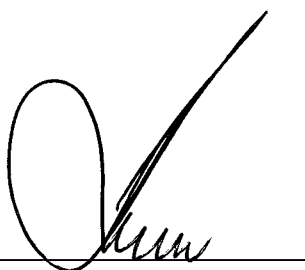
	Muu materiaalne põhivara
Soetusmaksumus 31.12.05	0
Soetamine 2006.a	25 583
Soetusmaksumus 31.12.06	25 583
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0
Arvestatud kulum 2006.a	-3 179
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-3 179
Jääkmaksumus 31.12.2005	0
Jääkmaksumus 31.12.2006	22 404

Lisa 6 Lühiajalised laenukohustused
 Kroonides

Lühiajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressi- määr	Alus- valuuta	Muud tingimused
Investeeringislaen sh maksetähtaeg alla 1 aasta	550 000 550 000	24.08.2007	6,0 %	EEK	Laen tagatud hüpoteegiga

Lisa 7 Pikaajalised laenukohustused
 Kroonides

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressi- määr	Alus- valuuta	Muud tingimused
Investeeringislaen sh maksetähtaeg alla 1 aasta	920 000 0	31.12.2008	3,5 %	EEK	Laen tagatud ettevõtte
sh maksetähtaeg 1- 5 aastat	920 000				varaga



Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

Kroonides

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

- Osahingute tegevusdirektor ja juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tehingute maht ja liik:

Seotud osapool	Ostud 2006	Müügid 2006
Juhatus liikmed	0	114 763
Juhatus liikmetega seotud ettevõtted	17 200	0
Kokku	17 200	114 763

Saldod seotud osapooltega:

Seotud osapool	31.12.2006
Lühiajalised nõuded	
Juhatus liikmed	0
Juhatus liikmetega seotud ettevõtted	0
Kokku	0

Lühiajalised kohustused

Juhatus liikmed	0
Juhatus liikmetega seotud ettevõtted	1 180
Kokku	1 180

Pikaajalised kohustused

Juhatus liikmed	230 000
Juhatus liikmetega seotud ettevõtted	690 000
Kokku	920 000

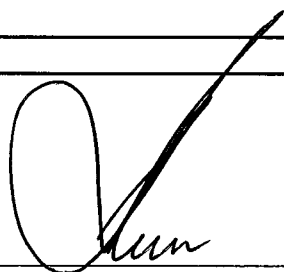
Ettevõtte juhatuse hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 9 Müügitulud

Kroonides

Piirkond	2006
Eesti	255 999
Kokku	255 999

Juhatus liige:



Lisa 10 Muud tegevuskulud

Kroonides

	2006
Transpordikulud	31 559
Ostetud teenused	14 886
Töövahendid	11 494
Halduskulud	11 216
Kommunikatsioonikulud	6 389
Muud kulud	1 722
Kokku	77 266

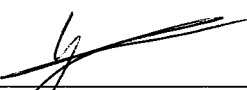


TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Tegevjuhtkond on koostanud 2006. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Tegevjuhtkonna poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja osanike koosolekule esitamiseks heaks kiitnud.



Indrek Lumi
Juhatuseliige



Erkki Jürgenson
Juhatuseliige

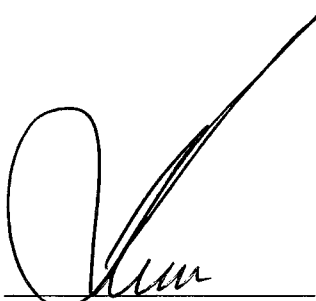


Toomas Vask
Juhatuseliige



Raino Kesper
Juhatuseliige

Tartu, 25. juuni 2007.a

Juhatuseliige: 

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Reit Vara OÜ jaotamata kasum on:

Jaotamata kasum 31.12.2005

2006. a puhaskasum

Kokku jaotamata kasum

0 krooni

-67 297 krooni

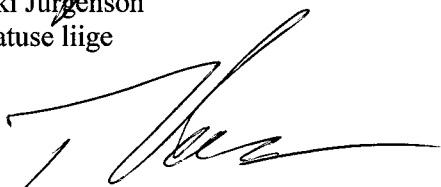
-67 297 krooni



Indrek Lumi
Juhatuses liige



Erkki Jürgenson
Juhatuses liige



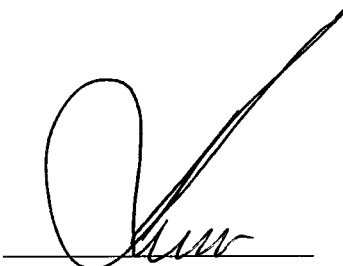
Toomas Vask
Juhatuses liige



Raino Kesper
Juhatuses liige

Tartu, 25. juuni 2007.a

Juhatuses liige:



REIT VARA OÜ OSANIKE NIMEKIRI

Reit Vara OÜ osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud osanike koosoleku toimumise (25. juuni 2007.a) seisuga oli alljärgnev:

Osaniku nimi	Reg kood / isikukood	Asukoht/ elukoht	Osa nimiväärtus
Point Kinnisvara OÜ	10852773	Kastani 54, Tartu	200 000
Raamatupidamisteenuste OÜ	10666332	Kesa 45, Tartu	100 000
Raino Kesper	37811262739	Kuu 39-58, Tartu	100 000

Juhatuse liige:

