

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

01.01.2008

17.11.2007

Majandusaasta aruanne

Raatuse Ärimaja OÜ

Majandusaasta algus: 01.jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2007

Äriregistri kood 11075780
Aadress: Vasara 50 Tartu
Telefon: 7 337 990
Faks: 7 337 999
Elektronpost Sten@tikk.ee
Põhitegevusala Kinnisvaraala tegevus
Tegevjuht Sten Tikk

Lisatud dokumendid 1. . Kasumi jaotamise ettepanek

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 1 Muud lühiajalised nõuded	12
Lisa 2 Viitlaekumised ja ettemaksed	12
Lisa 3 Materiaalne põhivara	12
Lisa 4 Võlakohustused	13
Lisa 5 Viitvõlad	13
Lisa 6 Maksuvõlad	13
Lisa 7 Osakapital	14
Lisa 8 Laenude tagatised ja panditud varad	14
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	14
Lisa 10 Realisatsiooni netokäive	15
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	16
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	17

TEGEVUSARUANNE

Raatuse Ärimaja OÜ on arendamisele ning investeringutele keskendunud kinnisvaraettevõte.

2007. aastal tegeles ettevõtte peamiselt kinnisvara arendusprojektide ettevalmistamisega Raatuse tänaval ning Veski tänaval. Veski tn 53,55 kinnistule on koostamisel detailplaneering, mis näeb lisaks olemasolevate 2 elamu renoveerimisele veel 2 uue elamu ehitamist. Projekt on plaanis realiseerida 2009. aasta jooksul.

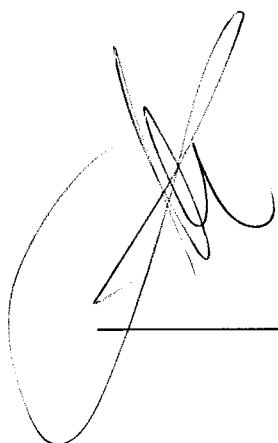
Lisaks soetas ettevõtte 2007. Aastal kinnistu Päeva 23,25, nimetatud kinnistul asetsevad puitelamud on plaanis renoveerida ning realiseerida kinnisvaraturu olukorra paranemisel.

2008. aasta jooksul on ettevõttel plaanis jätkata kinnisvara arendusprojektide ettevalmistamist ning viia projektid etappi, mis võimaldaksid need realiseerida võimalikud parimal moel.

Aruandeperioodil töötasid ei makstud, juhatuse liikmele eraldi tasusid ei arvestatud .

**Peamised
finantssuhtarvud**

Näitaja	Arvestusmetoodika	2007	2006
Omakapitali puhaskasumi tootlus (ROE)	puhaskasum/keskmise omakapital	- 0,67	- 0,23
Vara puhaskasumi tootlus (ROA)	puhaskasum/keskmise vara	- 0,06	- 0,05
Vara käibekordaja	netokäive/vara	0,02	0,05
Põhivara käibekordaja	netokäive/põhiv. keskm. jääkmaksum.	0,03	0,08



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 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 16.05.2008 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 OÜ Raatuse Ärimaja jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 14. aprill 2008.a



Juhatusse liige
(Sten Tikk)

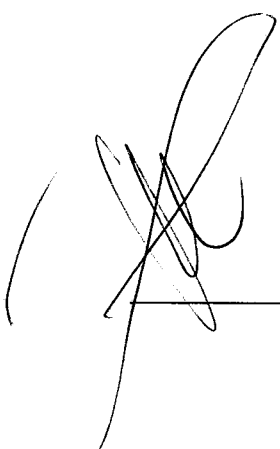
Juhatusse liige
(Ülar Tikk)

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		49 831	37 755
Nõuded ostjate vastu		4 528	0
Muud nõuded	1	2 000 000	2 000 000
Viitlaekumised ja ettemaksed	2, 6	129 856	53 876
Käibevara kokku		2 184 215	2 091 631
Põhivara	3		
		19 174	14 424
Kinnisvarainvesteeringud		000	000
Materiaalne põhivara		1 613 171	1 613 171
Põhivara kokku		20 787 171	16 037 171
VARAD KOKKU		22 971 386	18 128 802
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	4, 9	17 134 470	14 734 039
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	5, 6	1 348 519	270 946
Lühiajalised kohustused kokku		18 482 989	15 004 985
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	4	3 250 000	635 431
Pikaajalised kohustused kokku		3 250 000	635 431
KOHUSTUSED KOKKU		21 732 989	15 640 416
Vähemusosalus			
Omakapital			
Osakapital	7	200 000	200 000
Kohustuslik reservkapital		20000	20000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 268 386	2 959 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-1 249 989	-691 360
OMAKAPITAL KOKKU		1 238 397	2 488 386
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		22 971 386	18 128 802

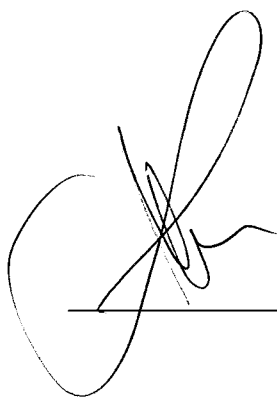
Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu		538 235	982 876
Kaubad, toore, materjal ja teenused		2 587	767 445
Muud tegevuskulud		181 002	106 200
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	250 000	-
Muud ärikulud		39 640	240 000
Ärikasum (-kahjum)		65 006	- 130 769
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		- 1 418 178	- 478 387
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		- 603	2 027
Muud finantstulud ja -kulud		103 786	5 379
Finantstulud ja -kulud kokku		- 1314995	- 470981
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		- 1249989	- 601 750
Tulumaks		-	89 610
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-1 249 989	-691 360



Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]
(kroonides)

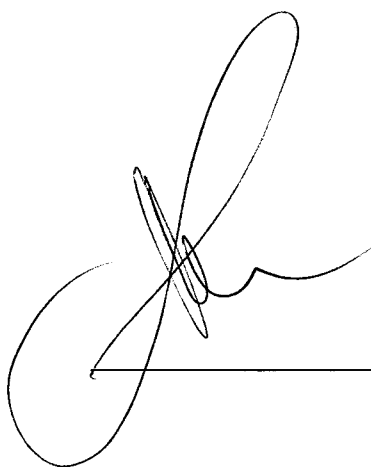
	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		65 006	-130 769
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	250 000	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-80 508	-19 390
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1 077 573	270 946
Makstud intressid, finantskulud		-1 314 428	-478 387
Kokku rahavood äritegevusest		-2 357	-357 600
 Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud		0	-2 000 000
Antud laenude tagasimaksed		0	949 000
Kinnisvarainvesteeringud	3	-5 000 000	-8 796 302
Makstud tulumaks		0	-89 610
Saadud intressid		36	5 379
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-4 999 964	-9 931 533
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	4, 9	5 015 000	12 201 926
Saadud laenude tagasimaksed		0	-1 665 456
Makstud dividendid		0	-257 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		5 015 000	10 279 470
 Rahavood kokku		12 679	-9 663
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		37 755	45 391
Raha ja raha ekvivalentide muutus		12 679	-9 663
Valuutakursi muutuste mõju		-603	2 027
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		49 831	37 755



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	200,000	0	3,236,746	3,436,746
Makstud dividendid	0	0	-257,000	-257,000
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	20,000	-20,000	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-691,360	-691,360
Saldo seisuga 31.12.2006	200,000	20,000	2,268,386	2,488,386
-				
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-1 249 989	1,249,989
Saldo seisuga 31.12.2006	200,000	20,000	1,018,397	1,238,397

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 7.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Raatuse Ärimaja 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatu-pidamise 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.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud 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

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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele

kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud 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 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.

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.

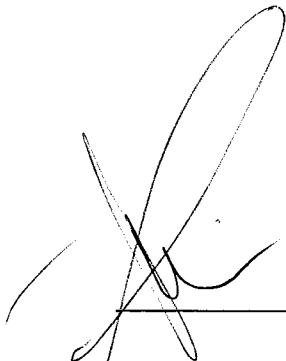
Tulude arvestus

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 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.



Lisa 1 Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Väljastatud laenud	2 000 000	949 000
Muud lühiajalised nõuded kokku	2 000 000	949 000

Nõuetelt on arvestatud intress

Lisa 2 Viitlaekumised ja ettemaksed

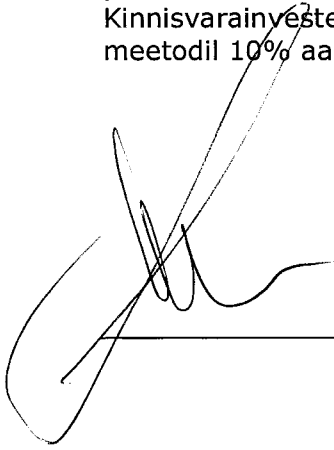
	31.12.2007	31.12.2006
Ettemaksed hankijatele	2 528	17 726
Intressinõue	125 000	5 000
Ettemakstud tulevper.kulud	2 328	0
Käibemaksu ettemaks(lisa 6)	0	31 150
Viitlaekumised kokku	129 856	53 876

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Kinnisvarain- vesteeringu d	Lõpetamata ehitus	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	14,424,000	1,613,171	16,037,171
2007. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	5,000,000	0	5,000,000
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	19,424,00	1,613,171	21,037,171
Amortisatsioon	250,000	0	-250,000
Jääkmaksumus	19,174,00	1,613,171	20,787,171

Lõpetamata ehituse koosseisus on arvele võetud soetatud kinnisvarale tehtavad parendustööd.

Kinnisvarainvesteeringult, mida üüritakse välja, arvutatakse amortisatsiooni lineaarsel meetodil 10% aastas.



Lisa 4 Võlakohustused

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>			
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi-määr
Pikaajalised pangalaenud	7 050 000	3 800 000	3 250 000	
<i>s.h AS Hansapank</i>	<i>7 050 000</i>	<i>3 800 000</i>	<i>3 250 000</i>	2,7%+6 k EURIBOR
Muud laenud	13 334 470	13 334 470	0	6%-
Kokku	20 384 470	17 134 470	3 250 000	

	Saldo 31.12.2006	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>	<i>3 800 000</i>	<i>3 164 569</i>	<i>635 431</i>	2,7%+6 k EURIBOR
Muud laenud	11 569 470	11 569 470	0	6%-
Kokku	15 369 470	8 404 901	635 431	

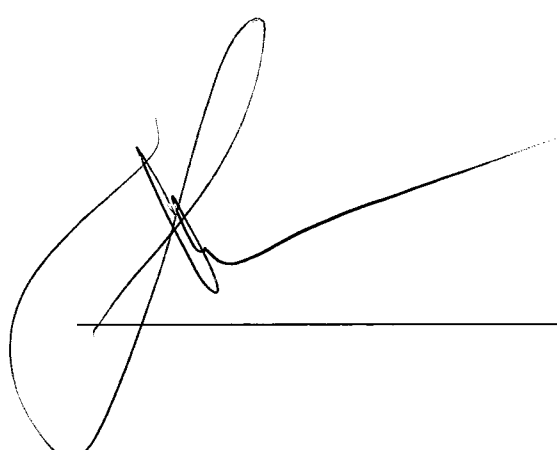
Pangalaenud on EUR`s, muud võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 8.

Lisa 5 Viitvõlad

	31.12.2007	31.12.2006
Maksuvõlad(lisa 6)	6 058	0
Intressivõlg	1 335 987	270 946
Hankijatele võlg	6 474	0
Viitvõlad kokku	1 348 519	270 946

Lisa 6 Maksuvõlad

	31.12.2007	31.12.2006
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks (lisa 2)	5 545	31 150
Maamaks	416	0
Maksuviivised	97	0
Maksud kokku	6 474	31 150



Lisa 7 Osakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	200 000	200 000
Osade arv (tk)	2	2

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2007 moodustas 1 018 397 krooni(31.12.06 2 268 386 krooni). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 747 684 krooni(31.12.06 1 628 585 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 270 713 krooni(31.12.06 639 801 krooni).

Lisa 8 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Raatuse Ärimaja on Hansapangast võetud laenu tagatiseks seadnud hüpoteegid kinnistutele.

Lisa 9 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. AS Kagu Invest
2. OÜ Kagu Kinnisvara
3. juhatuse ja nõukogu liikmed

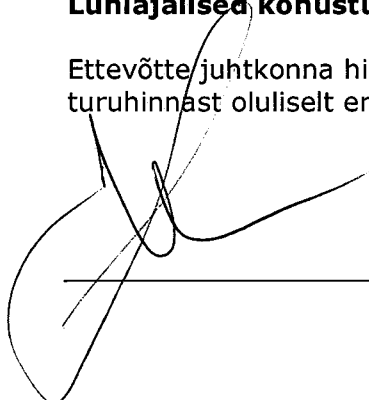
Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised nõuded	2006	2006
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	0	0
Lühiajalised nõuded kokku	0	0

Lühiajalised kohustused:

Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	12 279 511	9 835 416
Lühiajalised kohustused kokku	12 279 511	9 835 416

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

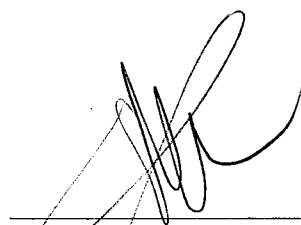


Lisa 10 Realisatsiooni netokäive

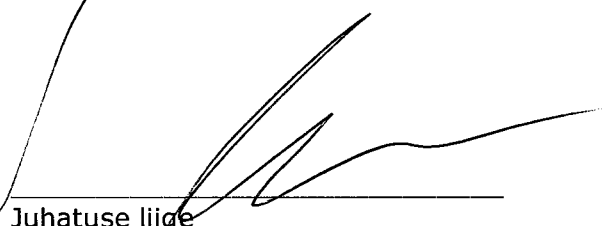
	2007	2006
Kinnisvara väljarentimine(EMTAK 68201)	178 235	0
Garantiiteenus(EMTAK 65121)	360 000	0
Enda kinnisvara ost ja müük(EMTAK 68101)		982 876
KOKKU	538 235	982 876

JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ RAATUSE ÄRIMAJA 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt 14.aprill 2008, kinnitamine



Juhatuselige
(Sten Tikk)



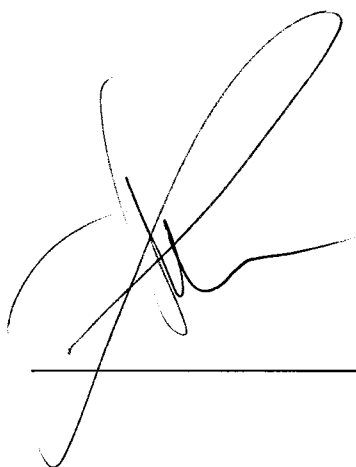
Juhatuselige
(Ülar Tikk)



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ RAATUSE ÄRIMAJA teenis 2007.majandusaastal kahjumi 1 249 989 krooni.

Eelnevate perioodide jaotamata kasum	2 959 746
Aruandeperioodi kahjum	-1 249 989
<u>Dividendide väljamaksmiseks</u>	<u>0</u>
Jaotamata kasumi jääk 2007.majandusaasta lõpuks	1 018 397



OÜ Raatuse Ärimaja osanike nimekiri

seisuga 14. aprill 2008. a.:

1. Sten Tikk, ik. 38012232735, elukoht Tartu linn, 1 osa, nimiväärtus 20 000 krooni, osalus 50% osakapitalist.
2. Ülar Tikk, ik.35903272763, elukoht Tartumaa; 1 osa, nimiväärtus 20 000 krooni, osalus 50% osakapitalist.

