

16. 10. 2008

lk. nr. 66938

Eve Miiu

MAJANDUSAASTA ARUANNE

registrisekretär Viivi Talvik

16.10.08

Ärinimi: Osaühing TEE Kinnisvara

Majandusperiood: 01.01.2007 -31.12.2007

Registrikood: 11217004

Postiaadress: Savi tn. 3
Pärnu linn
80010

Telefon: 4 477 055

Fax: 4 475 093

Sisukord

SISUKORD	2
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
Lisa nr. 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa nr. 2 Raha ja pangakontod	11
Lisa nr. 3 Ostjate tasumata arved	11
Lisa nr. 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa nr. 5 Võlad osanikele	11
Lisa nr. 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa nr. 7 Maksud	11
Lisa nr. 8 Omakapital	12
Lisa nr. 9 Müügitulu	12
Lisa nr. 10 Tegevuskulud	12
Lisa nr. 11 Finantstulu ja -kulu	12
Lisa nr. 12 Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa nr. 13 Bilansijärelmised sündmused	13
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	14
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2007.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15

Tegevusaruanne

Osühting TEE Kinnisvara asutati 22.veebruari 2006.aastal, põhilisteks tegevusaladeks kinnisvara, hoonete ja rajatiste rentimine ja muud tehingud kinnisvaraga, kinnisvaraarendus.

Majandusaastal toimus äritegevus kinnisvara arenduse valdkonnas. Ettevõtte sai majandusaastal renditulu omandis olevate objektide rendile andmisest. Majandusaasta puhaskasumiks kujunes 80404 krooni.

Äriplaani kohaselt toimub järgnevatel majandusaastatel kinnistu hoonestamine väljarentimiseks sobivate tootmis-, lao-, kontorihoonetega ja laiendatakse renditegevust. Lõppenud majandusaastal tegeleti kinnistul geoloogiliste uuringutega, sõlmiti vajalikke lepinguid naabritega kasutuskorra kehtestamiseks, tegeleti projekteerimisega, tee rajamisega, kinnistul asunud amortiseerunud rajatiste lammutamisega.

Toimused muudatused osanike ringis, lõppenud majandusperioodil loobus üks osanik osalusest ja uue majandusaasta algul loobus osalusest teine esialgne osanik. Osad omandas kolmas omanik ja on 2008.a. algusest 100% äriühingu omanik.

Järgmise majandusaasta jooksul loodetakse ehitada valmis esimene lao- ja kontorihoone osa koos kinnistule tee ja muude kommunikatsioonide rajamisega.

Majandusaastal oli palgatud kaks töötajat mittetäieliku tööajaga. Makstud töötasu summa koos sotsiaalmaksudega 40267 krooni s.h. juhatuse liikmele makstud tasu 20107 krooni.

Meelis Kõrgekivi juhatuse liige

.....
/allkiri ja kuupäev/

Raamatupidamise aastaaruanne

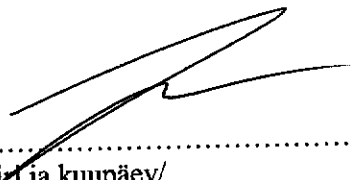
Juhatuse deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastustust lehekülgedel 4 kuni 13 toodud TEE Kinnisvara OÜ 2007.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab TEE Kinnisvara OÜ finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt
- TEE Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev majandusüksus

Aastaaruande koostamisperioodil selgunud bilansipäeva järgsed olulised asjaolud on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.

Meelis Kõrgekivi juhatuse liige


/allkirj ja kuupäev/

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr.	31.12.07	31.12.06
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	45426	106073
Nõuded ostjate vastu	3	717851	0
Maksude ettemaks	7	85388	0
Käibevara kokku		848665	106073
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	4	1835602	1835602
Lõpetamata ehitus		633229	0
(Põhivara kokku)		2468831	1835602
VARAD KOKKU		3317496	1941675
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Võlad tarnijatele		1247870	0
Võlad osanikele	5	0	400000
Muud lühiajalised võlad	6	5526	5465
Maksuvõlad	7	5493	8007
Lühiajalised kohustused kokku		1258889	413472
Pikaajalised kohustused			
Võlad osanikele	5	350000	0
Muud pikaajalised võlad	12	100000	0
Pikaajalised kohustused kokku		450000	0
KOHUSTUSED KOKKU		1708889	413472
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		1500000	40000
Registreerimata osakapital		0	1460000
Kohustuslik reservkapital		1410	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		26793	0
Aruandeaasta kasum		80404	28203
OMAKAPITAL KOKKU		1608607	1528203
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		3317496	1941675

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr.	<u>2007.a.</u>	<u>2006.a.</u>
Müügitulu	9	177361	80490
Muud tegevuskulud	10	-11153	-10848
Tööjõu kulud			
<i>Palgakulu</i>		-59864	-31258
<i>Sotsiaalmaksud</i>		-20043	-10267
Tööjõu kulud kokku		-79907	-41525
Muu ärikulu		0	-19
Ärikasum		86301	28098
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud	11	253	105
Intressikulud	11	-6150	
Finantstulud ja -kulud kokku		-5897	105
Kasum enne tulumaksustamist		80404	28203
Aruandeaasta puhaskasum		80404	28203

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	<u>Lisa nr.</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		86301	28203
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-803239	13472
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1245417	0
Kokku rahavood äritegevusest		528479	41675
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	4	-400000	-1435602
Lõpetamata ehitus	4	-633229	0
Saadud intressid	11	253	0
Tasutud intressid	11	-6150	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1039126	-1435602
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenu	5	850000	0
Tasutud laenu	5,12	-400000	0
Osakapitali sissemaks		0	1500000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		450000	1500000
Rahavood kokku		-60647	106073
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		106073	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-60647	106073
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		45426	106073

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 22.02.2006	40 000	0	0	40 000
Registreerimata osakapital	1460000			1460000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	28203	28203
Saldo seisuga 31.12.2006	1500000	0	28203	1528203
Kasumi eraldus reservi		1410	-1410	0
Aruandeperioodi puhaskasum			80404	80404
Saldo seisuga 31.12.2007	1500000	1410	107197	1608607

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa nr. 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

TEE Kinnisvara OÜ 2007 .a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse printsiipidest, kooskõlas hea raamatupidamise tavaga. Raamatupidamisaruande koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulisi määrusi ja Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendeid.

TEE Kinnisvara OÜ kasumiaruande koostamisel on võetud aluseks Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeem nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Lootusetuid nõudeid bilansis ei kajastata.

Muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed.

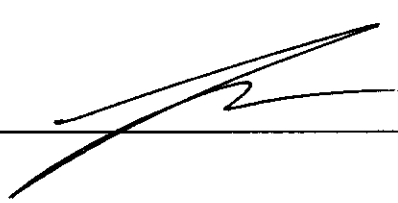
Muude lühiajaliste nõuetena on kajastatud laenudest ja muudest majandustehingutest tekkinud nõuded, mis ei ole tavapärased müügitulud. Ettemaksuna on kajastatud majandusperioodil tehtud maksed järgnevatel perioodidel aset leidvate kulude eest.

Varud

Varud moodustavad käesolevas aruandes äritegevuse käigus objektide müügiks ettevalmistamise tehtud kulud. Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest kuludest. Varuna arvestatakse ettemakseid tarnijatele kaupade eest vastavalt tarne tingimustele.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte omanikuna hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis kajastatud soetusmaksumuses mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (notaritasud, riigilõivud).



Muud kohustused

Kohustustena on kajastatud võlgnevused hankijatele, võlg perioodikuludesse kantud arvestuslike laenuintresside osas, võlgnevus maksude osas mille tasumistähtaeg on bilansipäevaga saabunud või mille väljamaksed on sooritatud ja sellega seoses tekkinud ka maksukohustus. Kohustus töövõtjatele kajastab arvestatud töötasu-, puhkusetasu- ja sotsiaalmaksu võlga, mille tähtaeg ei ole saabunud.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Maksustamisele kuuluvad kasumi jaotamisega väljamakstavad dividendid 2008.a. kehtiva tulumaksu määraga 21/78. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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.

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. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, renditulu vastavalt rendilepingule majandusaastat hõlmavale perioodile, kalendrikuule, -päevadele.

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 ning kohustuste saldode muutused ning investeerimiste ja finantseerimistega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt..

Lisa nr. 2 Raha ja pangakontod

	<u>31.12.07</u>	<u>31.12.06</u>
Pangakontod	45426	106073
Raha ja pangakontod kokku	45426	106073

Lisa nr. 3 Ostjate tasumata arved

	<u>31.12.07</u>	<u>31.12.06</u>
Ostjate tasumata arved kokku	717851	0

Lisa nr. 4 Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2007	2468831
<u>Aruandeaasta muudatused</u>	
Lõpetamata ehitised	633229
Kinnisvara investeering soetushinnas	1835602
Saldo 31.12.2006	1835602

	<u>2007.a.</u>	<u>2006.a.</u>
Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu	175475	80490

Lisa nr. 5 Võlad osanikele

	<u>31.12.07</u>	<u>31.12.06</u>
	350000	400000
Võlad kokku	350000	400000

Lisa nr. 6 Võlad töövõtjatele

	<u>31.12.07</u>	<u>31.12.06</u>
Väljamaksmata töötasu	3938	3888
Puhkusetasu kohustus	1588	1577
Viitvõlad kokku	5526	5465

Lisa nr. 7 Maksud

	<u>31.12.07</u>		<u>31.12.06</u>
	<u>Ettemaks</u>	<u>Võlg</u>	<u>Võlg</u>
Käibemaks	85388	-	2413
Ettevõtte tulumaks		0	4
Üksikisiku tulumaks		2147	2244
Sotsiaalmaks		3300	3300
Töötuskindlustusmaks		46	0
Maksud kokku	85388	5493	8007

Lisa nr. 8 Omakapital

	<u>31.12.07</u>	<u>31.12.06</u>
Osakapital nimiväärtuses kokku	1500 000	40 000
Osade arv	1	3
Osade nimiväärtus	500000	500000
Osade arv	1	
Osade nimiväärtus	1000000	

Lisa nr. 10 Müügitulu tegevusalade ja piirkondade lõikes

<u>Kauba-ja teenuse liigid</u>	<u>2007.a.</u>	<u>2006.a.</u>
Kinnisvara rendile andmine ja käitus (EMTAK 6820)	177361	80490
Kokku	177361	80490

Geograafilised piirkonnad

Eesti 100 %	177361	80490
-------------	--------	-------

Lisa nr. 10 Tegevuskulud

	<u>2007.a.</u>	<u>2006.a.</u>
Kaup ja teenused	2205	0
Panga-ja juriidilised teenused	8949	10848
Muud ärikulud	0	19
Kokku	11154	10867

Lisa nr. 11 Finantstulu ja -kulu

	<u>2007.a.</u>	<u>2006.a.</u>
Saadud intressid	253	0
s.h finantsasutus	253	0
Makstud intressid	-6150	0
s.h. finantsasutus	0	0
Kokku saldo	-5897	0

Meelis Kõrgekivi juhatuse liige

Lisa nr. 12 Tehingud seotud osapooltega

	<u>2007.a.</u>	<u>2006.a.</u>
	<u>Ostud</u>	<u>Ostud</u>
Osanikettevõte	960	1 836 787
Teenuste ost-müük	960	6787
Kinnistu ost	0	1830000
Kokku	960	1 836 787

Saldod seotud osapooltega:

	<u>31.12.07</u>	<u>31.12.06</u>
Osanikettevõte	0	400000
Lühiajalised kohustused kokku	0	400000

Lisa nr. 13 Bilansijärelmised sündmused

2008.a. jaanuaris viidi lõpule majandusaastal alanud muudatused TEE Kinnisvara osanike ringis. Munga Varahalduse OÜ omandas Pärnu KEK AS 33,3 % osaluse TEE Kinnisvaras ja sai TEE Kinnisvara 100 % osanikuks.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Osaühing TEE Kinnisvara juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2007. aasta puhaskasum summas 80404 krooni alljärgnevalt:

- eraldised kohustuslikku reservkapitali - 2590
- 2007.a. jaotamata kasum - 77814
- jaotamata kasumi saldo kokku pärast jaotust - 104607

Meelis Kõrgekivi juhatuses liige

.....
/allkiri ja kuupäev/

05.06.08

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele

TEE Kinnisvara OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Meelis Kõrgekivi

.....
/juhatuse liige/

05. 06. 2008

Nõukogu on tegevjuhtkonna poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja osanike üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu:

Ervin Luur

.....
/nõukogu esimees/

5. 06. 2008

Jüri Lebedev

.....
/nõukogu liige/

5. 06. 2008

Mart Luur

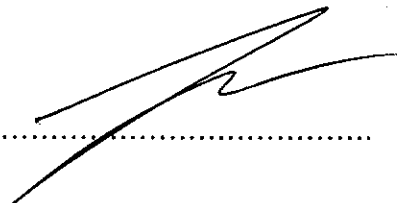
.....
/nõukogu liige/

5. 06. 2008

OSAÜHING TEE KINNISVARA**OSANIKE NIMEKIRI****OSANIKUD**

	Osade arv	Osa väärtus	Osaluse %
Munga Varahalduse OÜ	1	1 500 000	100%
Eesti Vabariik			
Pärnu			
Reg.nr.: 10657681	osa omandamise aeg		08.01.2008

Meelis Kõrgekivi
Juhatuse liige



05. 06. 2008.a.