

296394
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

26 -06- 2008

Veronika Poulos

MAJANDUSAASTA ARUANNE

AURA VIIS OÜ

Majandusaasta algus: 01.01.2007
Majandusaasta lõpp: 31.12.2007

Registrikood: 11212484

Aadress: Maakri 36-101
Eesti Vabariik

Telefon: 50363618

Põhitegevusalad: Kinnisvara haldamine, arendamine ja
– tehingute vahendamine

Lisad: kasumi jaotamise ettepanek
osanike nimekiri



Kirsatus Rinkjavitsjus,
juhatuse liige

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud põhiliste	
arvestuspõhimõtete kirjeldus.....	8
Lisa 2 Raha.....	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad.....	9
Lisa 4 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded.....	10
Lisa 5 Varud.....	10
Lisa 6 Investeeringud sidusettevõtjate osadesse	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele.....	11
Lisa 8 Muud võlad	11
Lisa 9 Omakapital	11
Lisa 10 Müügitulu.....	11
Lisa 11 Kaupade ja materjalide kulu	122
Lisa 12 Muud tegevuskulud.....	12
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega	12
Lisa 15 Bilansipäevajärgsed sündmused	12

TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte peamised tegevusvaldkonnad, toote- ja teenuste grupid

Aura Viis OÜ tegeles 31.12.2007.a lõppenud majandusaastal kinnisvara arendusega.

2007.aastal moodustas Aura Viis OÜ müügitulu 0 krooni.

Olulisemaid aruandeaasta jooksul toimunud ning lähitulevikus planeeritavaid investeeringuid

2006.aastal soetatud osalused firmades Albright Investments OÜ ja Maakri Vara OÜ ja 2007 aastal Aleana Kinnisvara OÜ. Kõik firmad omavad kinnistuid kus on pooleli detailplaneeringu muutmine. Kavas on muuta praegu maade sihtotstarve maatulundusmaa, äri –ja tootmismaaks. Kuna tendents näitab, et üha enam firmasid viib oma tootmise Tallinnas välja, järelikult suureneb vajadus selliste tehnoparkide järgi.

Töötajate arv, tööjõukulud ja juhatuse tasud ning soodustused

2007.aastala ei töötanud Aura Viis OÜ ühtegi töötajat. Aura Viis OÜ juhatus koosneb ühest liikmest, kes tegutses tasuta.

Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng ja selle mõju ettevõtte majandustulemusele

Eesti üldine makromajanduslik olukord on Aura Viis OÜ tegevuse jaoks äärmiselt soodne. Stabiilset positsiooni turul ja müügiimahtude suurenemist soodustab märkimisväärselt elutaseme pidev tõus.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetoodika

	2007.aasta	2006.aasta
Puhasrentaablus	-	56,37 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	18,74	4,17
ROE	3,84 %	55,81 %

Toodud finantssuhtarvude arvestamise meetoodika:

$\text{Puhasrentaablus} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

$\text{Lühiajaliste kohustuste kattekordaja} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

$\text{ROE} = \text{puhaskasum} / \text{omakapital} * 100$

Tulevikuplaanid

2008.aastal kavatseb Aura Viis OÜ jätkata kinnisvara tehingud.

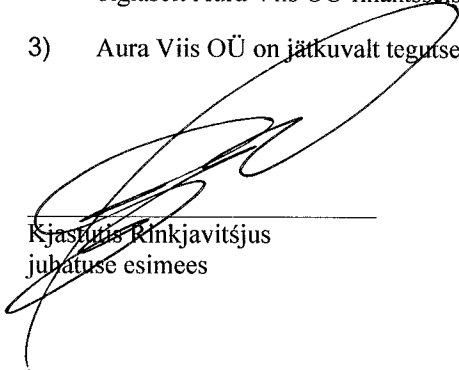


Kristiina Rinkjavitsjus

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

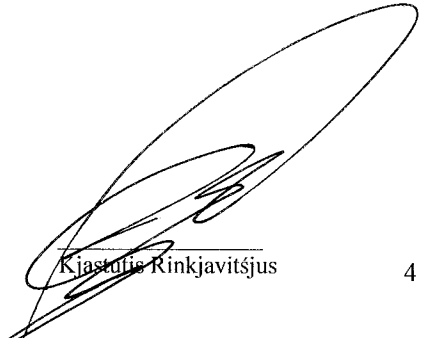
Aura Viis OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 31.12.2007.a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 13. Aura Viis OÜ juhatus deklareerib oma vastutust nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- 1) 31.12.2007.a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) 31.12.2007.a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Aura Viis OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) Aura Viis OÜ on jätkuvalt tegutsev.



Kjaatutis Rinkjavitsjus
juhatuse esimees

10.06.2008.a



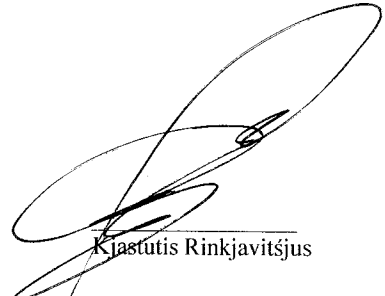
Kjaatutis Rinkjavitsjus

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Bilanss**

VARAD	Lisa number	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha	2	51278	658772
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	3	2818	0
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	4	402165	61015
Kokku		404983	61015
Varud	6	3361486	1030486
Käibevara kokku		3817747	1750273
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Sidusettevõtjate osad</i>	7	1079546	32879
<i>Pikaajalised nõuded</i>	4	5443739	8206817
Kokku		6523285	8239696
Põhivara kokku		6523285	8239696
VARAD KOKKU		10341032	9989969
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>	8	144143	0
<i>Maksuvõlad</i>	3	0	419240
<i>Muud võlad</i>	9	59563	0
Kokku		203706	419240
Lühiajalised kohustused kokku		203706	419240
Pikaajalised kohustused	9	7689500	7217019
KOHUSTUSED KOKKU		7893206	7636259
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		40000	40000
Ülekurss		1000000	1000000
Kohustuslik reservkapital		4000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1309710	0
Aruandeaasta kasum		94116	1313710
OMAKAPITAL KOKKU	10	2447826	2353710
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		10341032	9989969

Kasumiaruanne*Skeem 1*

	Lisa number	2007	2006
Müügitulu	11	0	2330508
Kaubad, toore, materjal ja teenused	12	0	-1000000
Muud tegevuskulud	13	-20840	-25757
Ärikasum (-kahjum)		-20840	1304751
Finantstulud ja -kulud	14	114956	8959
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		94116	1313710
Tulumaks			
Aruandeaasta kasum (kahjum)		94116	1313710


Klastutis Rinkjavitsjus

Rahavoogude aruanne

	Lisad	2007.a	2006.a
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-20840	1304751
Korrigeerimised			
põhivara kulum ja väärtuse langus			
kasum (kahjum) põhivara müügist			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-343968	-61015
Varude muutus		-2331000	-1030486
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-215534	419240
Makstud intressid		-196502	-48360
Kokku rahavood äritegevusest		-3107844	584130
Rahavood investeerimistegevusest			
Muude finantsinvesteeringute soetus		-1062500	-36575
Antud laenud		-252822	-8206817
Antud laenude tagasimaksed		3015900	0
Saadud intressid		327291	61015
Kokku rahavood investeerimistegevusest		2027869	-8182377
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1185481	7217019
Laenude tagasimaksed		-713000	0
Osa emiteerimine		0	40000
Ülekurss		0	1000000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		472481	8257019
Rahavood kokku		-607494	658772
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		658772	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-607494	658772
Valuutakursside muutuste mõju		0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		51278	658772

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
2006.aasta puhaskasum				1313710	1313710
Emiteeritud osakapital	40000				40000
Ülekurss		1000000			1000000
Saldo 31. 12.2006.a	40000	1000000		1313710	2353710
2007.aasta puhaskasum				94116	94116
Reservkapitali suurendamine			4000	-4000	0
Saldo 31. 12.2007.a	40000	1000000	4000	1403826	2447826

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud põhiliste arvestuspõhimõtete kirjeldus

OÜ Aura Viis 31.12.2007.aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse § 32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti (täis)kroonides.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investeering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

- (a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või
- (b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid).

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid kontserni teiste ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Investeeringud sidusettevõtete osadesse

Sidusettevõtete osad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt soetusmaksumuses kajastatud alginvesteeringut on korrigeeritud sidusettevõtte kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega. Grupi ettevõtete omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

Muid pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses.
Saadud dividendid ja intressid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise ohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

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 ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides)

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

	31.12.2007.a	31.12.2006.a
Raha kassas	50586	1524
Raha pangas	692	657248
sh Eesti kroonid	692	657248
Raha kokku	51278	658772

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

	31.12.2007.a	31.12.2006.a
Maksuliik	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	2818	419240
Kokku	2818	419240

Lisa 4 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Saldo seisuga 31.12.2007.a	Pikaajaline osa	Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
Nõuded sidusettevõtjate vastu	3978739	3978739	2010	5%
Nõuded osatühingu vastu	465000	465000	2010	5%
Nõuded füüsiliste isikute vastu	1000000	1000000	2010	
Kokku	5443739	5443739		
Intressinõuded	382898			
Muud lühiajalised nõuded	382898			

	Saldo seisuga 31.12.2006.a	Pikaajaline osa	Tagasimakse tähtaeg	Intressi-määr
Nõuded sidusettevõtete vastu	3725917	3725917	2008	5-5,5
Nõuded osatühingu vastu	1452500	1452500	2008	4-5,5
Nõuded füüsiliste isikute vastu	3028400	3028400	2008	3-4
Kokku pikaajalised nõuded	8206817	8206817		
Intressinõuded	61015			
Muud lühiajalised nõuded	61015			

Lisa 5 Varud

	31.12.2007	31.12.2006
Lõpetamata ehitised müügiks	3361486	1010486
Ettemaks varude eest	0	20000
Kokku	3361486	1030486

Lisa 6 Investeeringud sidusettevõtjate osadesse

	Sidusettevõtja OÜ Maakri Vara	Sidusettevõtja Albright Investments OÜ	Sidusettevõtja Aleana Kinnisvara OÜ	Sidusettevõtjad kokku
Asukohamaa	Eesti	Eesti	Eesti	
2006.aastal soetatud osalus turuhinnaga	24200	12375	0	36575
2006.aasta soetatud osalusprotsent	50	25	0	
2006.aastal kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum (kahjum)	-3794	98	0	-3696
Osalusprotsent seisuga 31.12.2006.a	50	25	0	
Osade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2006.a	20406	12473	0	32879
2007.aastal soetatud osalus turuhinnaga	0	0	1062500	1062500
2007.aasta soetatud osalusprotsent	0	0	33,25	
2007.aastal kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum (kahjum)	-10883	-4950	0	-15833
Osalusprotsent seisuga 31.12.2007.a	50,0	25,0	33,25	
Osade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2007.a	9523	7523	1062500	1079546

Sidusettevõtjate omakapital

	Sidusettevõtja OÜ Maakri Vara	Sidusettevõtja Albright Investments OÜ	Sidusettevõtja Aleana Kinnisvara OÜ
	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2007
Osakapital nimiväärtuses	40000	40000	40000
Kohustuslik reservkapital	0	0	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-7588	-19801	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21556	390	0
Omakapital kokku	10856	20589	40000

Lisa 7 Võlad tarnijatele

	31.12.2007.a	31.12.2006.a
Võlad tarnijatele	144143	0
sh Eesti kroonides	144143	0

Lisa 8 Muud võlad

	Saldo seisuga 31.12.2007.a	sh pikaajaline osa	Tagasimaksetähtaeg
Võlad sidusettevõtjatele	5280000	5280000	2009-2010
Muud võlad (osanik)	2409500	2409500	2010
Kokku	7689500	7689500	
Intressivõlad	59563		
Kokku muud võlad	59563		

	Saldo seisuga 31.12.2006.a	sh pikaajaline osa	Tagasimaksetähtaeg
Võlad sidusettevõtetele	4094516	4094516	2008
Muud võlad (osanik)	3122500	3122500	2008
Kokku	7217019	7217019	

Lisa 9 Omakapital

Seisuga 31.12.2006.a koosneb Aura Viis OÜ osakapital ühest osast nimiväärtusega 40 000 krooni. Põhikirja kohaselt on maksimaalselt lubatud osakapitali suuruseks 160 000 krooni.
Ettevõtte jaotamata kasum moodustab 31.12.2007.aasta seisuga 1403826 krooni.

Lisa 10 Müügitulu

OÜ Ettevõtte müügitulu jagunemine geograafilises lõikes:

Geograafilised piirkonnad	2007.aasta	2006.aasta
Eesti	0	2330508
Kokku	0	2330508

OÜ Ettevõtte müügitulu jagunemine tegevusalade lõikes:

EMTAK	Tegevusalad	2007.aasta	2006.aasta
68100	Enda kinnisvara ost ja müük	0	2330508
	Kokku	0	2330508

Lisa 11 Kaupade ja materjalide kulu

	2007.aasta	2006.aasta
Kaubad	0	1000000
Kaubad ja materjalid kokku	0	1000000

Lisa 12 Muud tegevuskulud

	2007.aasta	2006.aasta
Teenused	15100	20757
Muud	5740	5000
Muud tegevuskulud kokku	20840	25757

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

	2007.aasta	2006.aasta
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate osadelt	-15833	-3696
Intressikulud	-196502	-48359
Intressitulud	327291	61014
Kokku finantstulud ja -kulud	114956	8959

Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

Aura Viis OÜ on otnud ja müünud kaupu ja teenuseid järgmistelt(-le) seotud osapooltelt(-le):

Müügid	2007. aasta	2006.aasta
Albright Investments OÜ (intress)	204362	51772
Maakri Vara OÜ (intress)	7158	1406
Ostud		
OÜ Ledenberg (intress)	59563	9954
OÜ Vellosar Kaubanduse (intress)	136938	38405
AS Savello (teenused)	3600	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindasid.

Saldod seotud osapooltega:

	2007. aasta	31.12.2006.a
Lühiajalised nõuded		
OÜ Albright Investments OÜ - intress	256134	51772
OÜ Maakri Vara - intress	8564	1406
Pikaajalised nõuded		
OÜ Albright Investments OÜ – laen	3803739	3600917
OÜ Maakri Vara - laen	175000	125000
Pikaajalised võlad		
OÜ Vellosar Kaubanduse – laen	3300000	2114519
OÜ Ledenberg – laen	1980000	1980000

Lisa 15 Bilansipäevajärgsed sündmused

Midagi olulist ei toimunud

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum:	1313710 krooni
▪ 31.12.2007.a lõppenud majandusaasta kasum	94116 krooni
▪ Reservkapitali suurendamine	-4000 krooni
Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist	1403826 krooni

Aura Viis OÜ juhatuse allkirjad 2007. majandusaasta aruandele.

Aura Viis OÜ juhatus on koostanud 2007.a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus kõik liikmed**Allkiri****Kuupäev**

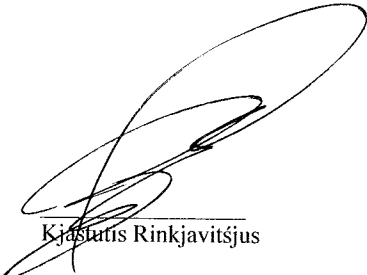
Kjastutis Rinkjavitsjus

10.06.2008.a.

Kjastutis Rinkjavitsjus

AURA VIIS OÜ OSANIKUD

Nimi	isikukood	aadress	osa väärtus
Kjastutis Rinkjavitsjus	36504180329	Maakri 36-101, Tallinn	40 000



Kjastutis Rinkjavitsjus