

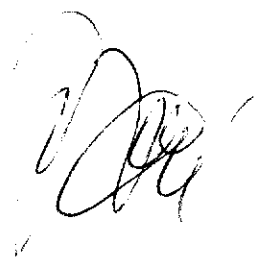
11-08 2008

AMMENDUS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

RNY INVESTEERINGUD OÜ

Majandusaasta algus:	01.01.2007
Majandusaasta lõpp:	31.12.2007
Registrikood:	11009777
Aadress:	Videviku 13-3 10131, Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 51 88 168
Põhitegevused:	- kinnisvara haldamine - finantsinvesteeringute teostamine - finantsnõustamine ja konsultatsioonid
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	- majandusaasta kasumi jaotamine



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	2
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS.....	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....	9
Lisa 2 Müügitulu.....	12
Lisa 3 Bioloogilised varad.....	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 6 Raha	14
Lisa 7 Lühiajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed.....	14
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	15
Lisa 10 Materiaalne põhivara	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed.....	16
Lisa 12 Muud pikaajalised võlad.....	16
Lisa 13 Omakapital.....	16
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega.....	16
Lisa 15 Bilansipäeva järgsed sündmused	17



TEGEVUSARUANNE

2007 oli ettevõtte jaoks neljas tegevusaasta. RNY Investeeringud OÜ tegevuse võib jagada kolmeks põhivaldkonnaks: kinnisvara haldamine, finantsnõustamine ja omaniku vahendite investeerimine.

Ettevõttes ei töötanud 2007 aastal ühtegi inimest. Majandustegevusega on ainuisikuliselt hõivatud vaid firma 100%-ne osanik, kes on ka ettevõtte juhataja.

2007 majandusaasta lõpptulemus – puhaskasum 2,04 miljonit krooni – peegeldab kahtlemata kordaminekuid. Siiski tuleb mainida, et suurema osa kasumist (kokku 1,54 miljonit krooni) moodustas mitterahaline efekt ehk varade arvelevõtmine, mida varasematel aastatel erinevatel põhjustel ei olnud võimalik teha (täpsemalt vt. lisad 3 ja 4).

2007 aastal jätkati eelneva aasta lähenemist, kus peamine fookus oli kinnisvara haldamise ja arendamisega seotud küsimustel. Jätkuvalt tegutseti alal, mis siiani on andnud suurima osa ettevõtte teenitud kogukasumist – ehk omaniku vahendite investeerimisega raha- ja kapitaliturgudel. Finantsnõustamisega seotud sisulised tegevused peatati seoses juhataja ajanappusega juba 2006 aastal ning sellesse valdkonda olulist panustamist lähiaastatel on raske ette näha.

Ettevõtte on alates 2004 aastast haldanud kahte Saaremaal paiknevat kinnistut. Mõlema kinnistu osas toimusid 2007 aastal RNY Investeeringute jaoks olulised arengud (täpsemalt vt. lisad 3, 4 ja 11).

2007 aasta tähtsaimaks projektiks tuleb kahtlemata pidada puhkeküla administratiivhoone ehituse sisulist alustamist Karujärve ääres paikneval Järvesilma maaüksusel. Tegemist on seni käegakatsutavaima osaga ettevõtte pikaajalisest plaanist antud kinnistu arendamisel. 2005 aasta lõpus kehtestati maaüksuse 2,1 hektarilisel alal (osa kinnistu järveäärsest alast) ettevõtte äriideest lähtuvalt öko-puhkeküla detailplaneering. 2006 aastal alustati administratiivhoone planeerimisega, samuti lahendati siis elektrivarustuse küsimus. 2007 aasta alguses sõlmiti AS-ga Ritsu kui peamise ehitajaga leping puhkeküla administratiivhoone ehitamiseks. Ehitustööd algasid augustikuus ning aasta lõpuks olid palkmaja suuremahulised ning kallimad tööd lõpetatud. Arvestades ettevõtte väiksust ning investeeringute teostamise võimet, võtab detailplaneeringu ideede täielik elluviimine päris palju aega. Nähtavasti kulub kogu 2008 aasta administratiivhoone täieliku valmimisega seotud küsimuste lahendamisele ning planeeringuga ette nähtud puhkemajade osas ei saa reaalseid arenguid toimuda enne 2009 aastat. Ettevõtte on siiani projekti rahastanud vaid omavahenditest, millest ühe allikana oli arvestatud ka Kuressaares Garnisoni tänaval asuva krundi väärtustamisest tulevate rahavoogudega. Administratiivsed asjaolud ning keeruliseks muutunud olukord kinnisvaraturul on aga viimase osas ajalist horisonti tunduvalt kaugemale nihutanud. Puhkeküla projekti majanduslik tasuvus sõltub mitmetest asjaoludest, millest osad faktorid on võrreldes esialgse äriplaaniga tunduvalt ebasoodsamaks muutunud. Peamiselt on see seotud Eestis viimaste aastate jooksul aset leidnud kiire hindade ja palgatõusuga. Projekti äriplaan nägi ette pärast administratiivhoone valmimist ka võõrvahendite kaasamist, kuid mõnevõrra muutunud olukorras tuleb ettevõttel päris põhjalikult kaaluda nende riskide võtmise mõistlikust.

Keeruline olukord maailma finantsturgudel lõi fooni, millelt oli 2007 aastal head finantstulemit raske loota. 165 tuhande krooni suurune kasum jäigi väikseimaks aastatulemuseks ettevõtte senise tegevusajaloo vältel. Eriti viletsaks kujunes olukord aasta teisel poolel, mil finantstulem jäi napilt negatiivse poole peale. Kuigi ettevõtte suutis mitmeid



negatiivseid arenguid ette näha ning aktsiate osakaalu portfellis vähendada, jätsid mitmed üksikotsused siiski soovida. Finantsinvesteeringute portfelli tootlus 2007 aastal oli 4,6% ehk tunduvalt väiksem kui eelnevatel aastatel (2004 – 29%, 2005 – 25%, 2006 – 24%). Arvestades, et ettevõtte on oma finantsinvesteeringute portfelli koostamisel olnud suhteliselt konservatiivne on senine 4 aastane tegevus olnud siiski üpriski edukas. 2007 aastat iseloomustas selgelt kõige tagasihoidlikum aktsiate osakaal portfellis. See oli ühelt poolt tingitud ees ootavate raskemate aegade ootusest ning teiselt poolt puhkeküla administratiivhoone ehituse rahastamisvajadusest. Seoses soodsama ja aimatavama olukorraga intressimäärade liikumise osas suurendati 2007 võlakirjade osakaalu, mis veidi varem kiiresti tõusvate intressimäärade keskkonnas tundusid sisaldavat ettevõtte jaoks liigseid tururiske. 2007 aastal kujunes portfellis aktsiate keskmiseks osakaaluks 29% (2006 - 39%), hübriidsetel instrumentidel 14% (2006 - 14%), võlakirjadel 46% (2006 – 16%) ja rahal 11% (2006 – 31%). Finantsinvesteeringute portfelli maht kasvas aasta alguse 3,74 miljonilt kroonilt aasta keskel 4,19 miljoni kroonini ning peamiselt seoses Järvesilma kinnistu investeeringutega vähenes 2007 aasta lõpuks 2,88 miljonile kroonile.

Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2007 moodustas 6,17 miljonit krooni, kasvades aastaga 63%. Suure osa kasvust põhjustas mitterahaline efekt (täpsemalt vt. lisad 3 ja 4), ilma milleta kujunenuks aastaseks varade kasvuks 22%. Siiski võib ettevõttele kuuluvate varade turuväärtust pidada märksa kõrgemaks, kuna soetusmaksumusena on arvel Järvesilma kinnistuga seotud asjaõigused (täpsemalt vt. lisa 10).

Ettevõtet iseloomustab äärmiselt kõrge likviidsus. 2007 aasta lõpu seisuga oli ligi 55% varadest hinnastatud efektiivselt toimival turul ning realiseeritavad mõne pangapäeva jooksul. Investeeringuid materiaalsesse põhivarasse tehti 2007 aastal 1,67 miljoni krooni väärtuses (2006 aastal 23 tuhande krooni väärtuses).

Firma kapitaliseeritus on äärmiselt tugev. Tänu 2007 aasta ning eelnevate perioodide kasumitele moodustas omakapital aasta lõpus 4,58 miljonit krooni ehk 74% bilansimahust. Kui arvestada kapitali hulka ka omaniku poolt antud pikaajalised laenud, siis moodustab ettevõtte kapitalibaas 31.12.2007 seisuga 99,96% bilansimahust.

2007 aasta eest omanikule dividende ei maksta. Kasum otsustati reinvesteerida ettevõtte põhitegevusse.

2008 aastal võib oodata varasematest aastatest tunduvalt tagasihoidlikumaid majandustulemusi (täpsemalt vt. lisa 15).



Rändy Hütsi
Juhataja

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 17 toodud RNY Investeeringud OÜ 2007.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamiselused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
3. RNY Investeeringud OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte



Rändy Hütsi
Juhataja

Tallinn, 30. juunil 2008.a.

KASUMIARUANNE

(Eesti kroonides)

	2007.a.	2006.a.	Lisad
Müügitulu	395 572	109 827	2
Kasum / kahjum bioloogilistelt varudelt	642 508	0	3
Muud äritulud	900 000		4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-50 497	-37 083	
Muud tegevuskulud	-4 549	-1 472	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8 033	-5 854	11
Äri kasum	1 875 001	65 418	
Finantstulud ja -kulud	165 035	733 519	5
Aruandeaasta puhaskasum	2 040 036	798 938	



BILANSS

(Eesti kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006	Lisad
<u>VARAD</u>			
Käibevara			
Raha	79 479	667 386	6
Lühiajalised finantsinvesteeringud	1 320 442	5 391	7
Nõuded ja ettemaksed	47 453	4 061	8
Bioloogilised varad	61 834	0	3
Käibevara kokku	1 509 208	676 839	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	1 479 287	3 069 748	9
Kinnisvarainvesteeringud	900 000	0	4
Materiaalne põhivara	1 698 402	31 715	10
Bioloogilised varad	580 674	0	3
Põhivara kokku	4 658 363	3 101 463	
VARAD KOKKU	6 167 571	3 778 302	
<u>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</u>			
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	2 331	13 098	11
Lühiajalised kohustused kokku	2 331	13 098	
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad	1 580 360	1 220 360	12
Pikaajalised kohustused kokku	1 580 360	1 220 360	
KOHUSTUSED KOKKU	1 582 691	1 233 458	
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste aastate jaotamata kasum	2 500 844	1 701 907	
Aruandeaasta kasum	2 040 036	798 938	
OMAKAPITAL KOKKU	4 584 880	2 544 844	13
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	6 167 571	3 778 302	



RAHAVOOGUDE ARUANNE

(Eesti kroonides)

	2007.a.	2006.a.	Lisad
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	1 875 001	65 418	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 033	5 854	10
Kinnisvarainvesteeringu arvelevõtmine	-900 000	0	4
Kasum bioloogilistelt varudelt	-642 508	0	3
Äritegevuse nõuete ja ettemaksete muutus	-46 495	154 776	
Äritegevuse kohustuste ja ettemaksete muutus	-10 767	10 825	
Kokku rahavood äritegevusest	283 264	236 873	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	-1 674 720	-22 666	10
Finantsinvesteeringute soetus	-2 656 919	-3 201 760	
Finantsinvesteeringute müük	3 073 289	2 620 370	
Saadud intressid	14 260	39 660	
Saadud dividendid	12 920	25 642	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 231 171	-538 753	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	935 000	415 000	12
Laenude tagasimaksed	-575 000	-305 000	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	360 000	110 000	
RAHAVOOD KOKKU	-587 907	-191 880	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	667 386	859 267	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-587 907	-191 880	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	79 479	667 386	6



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(Eesti kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31. detsembril 2005	40 000	4 000	1 701 907	1 745 907
Aruandeaasta puhaskasum			798 938	798 938
Saldo 31. detsembril 2006	40 000	4 000	2 500 844	2 544 844
Aruandeaasta puhaskasum			2 040 036	2 040 036
Saldo 31. detsembril 2007	40 000	4 000	4 540 880	4 584 880

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 13.



LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

RNY Investeeringud OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Välisvaluuta arvestus

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse kasumiaruande real: "Finantstulud- ja kulud" (lisas 5 real "Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest").

B. Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. 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.

C. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes ja bilansis kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, likviidsusfondi osakud jms.

D. Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Kõikide finantsvarade – välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade puhul – sisaldab algne soetusmaksumus kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade puhul kantakse soetamisega otseselt kaasnevad kulutused perioodikuludesse. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarad

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena - aktsiate ja muude väärtpaberitena - kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarad ehk kauplemisväärtpabereid kajastatakse edaspidi nende õiglases väärtuses, mis baseerub noteeritud turuhindadel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast

väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Kauplemisväärtpaberitelt saadud müügikasumid/kahjumid, õiglase väärtuse muutus ja intressid vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud" (lisas 5 real "Muud finantstulud ja -kulud").

Nõuded

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Muud finantsvarad

Muud finantsvarad kajastatakse nende õiglases väärtuses. Juhul kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt määrata, siis kajastatakse muid finantsvarasid nende korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse pikaajalise (s.o. enam kui 1-aastase) hoidmiseesmärgiga soetatud väärtpabereid.

Pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt saadud müügikasumid/kahjumid, õiglase väärtuse muutus ja intressid vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud" (lisas 5 real "Finantstulud- ja kulud muudelt pikaajaliselt finantsinvesteeringutelt").

Derivatiivid

Derivatiivseid finantsinstrumente (näit. forward-, futuur-, swap- või optsiooni lepingud) kajastatakse nende turuväärtuses. Positiivne turuväärtus kajastatakse bilansis käibevarana ning negatiivne turuväärtus lühiajalise kohustusena. Derivatiivsetelt finantsinstrumentidelt saadud kasumid/kahjumid ning õiglase väärtuse muutus kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

E. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse maad, hoonet või muud asjaõigust, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ta ei kasuta oma igapäevases majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetamismaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi näiteks notaritasusid jt. kulutusi ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid nende õiglases väärtuses, milleks on eelkõige investeeringu turuväärtus või aktiivse turu puudumise korral võrdlusmeetodil, diskonteeritud rahavoogude meetodil või muul üldtunnustatud hindamisviisil leitud väärtus. Vaid juhul kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata kajastatakse investeeringut soetusmaksumuse meetodil ehk analoogiliselt materiaalse põhivara kajastamisega (vt. punkt F). Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid ning nende müügitulemit kajastatakse kasumiaruande real "Muud äritulud / Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

F. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse materiaalsel varal, mida kasutatakse oma teenuste osutamisel või halduseesmärkidel. Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 3000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Põhivara väheolulised objektid (kasulik tööga on lühem kui 1 aasta või soetusmaksumus on väiksem kui 3000 krooni) kantakse kuludesse nende soetamisel.



Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh. tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel) ning nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Vara hakatakse amortiseerima tema kasutusvalmis saamise hetkest. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Põhivarade amortisatsioonimäär masinatel ja seadmetel on 14%-20% ning muul põhivaral 33%.

G. Bioloogilised varad

Bioloogiline vara on loomne või taimne elusorganism. Bioloogilisi varasid kajastatakse nii esmasel arvelevõtmisel kui ka järgnevatel bilansipäevadel õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügilulutused. Juhul kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt määrata, siis kajastatakse bioloogilisi varasid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ning kahjum vara väärtuse langusest.

Bioloogilisi varasid kajastatakse bilansis eraldi kirjetel kas põhivara või käibevarana. Käibevarana kajastatakse vaid sellist bioloogilist vara, mis on soetatud edasimüümise eesmärgil või realiseeritakse tavapärase äritsükli käigus. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate bioloogiliste varade ümberhindlusest tekkivat tulemit kajastatakse kasumiaruande kirjel "Kasum / kahjum bioloogilistelt varadelt".

H. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Finantskohustusi kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (s.o. nominaalväärtus koos vajadusel tehtavate korrigeerimistega) v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ja negatiivse õiglase väärtusega derivatiivid, mida kajastatakse õiglasel väärtuses.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

I. Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. 2006. a. väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 23/77, alates 1. jaanuarist 2007. a. 22/78 ning alates 1. jaanuarist 2008.a. 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 13.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.



J. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Lisa 2 Müügitulu

RNY Investeeringud OÜ 2007.a. ja 2006.a. käive toimus 100%-liselt Eesti Vabariigis ning jagunes tegevusalade lõikes järgmiselt:

Tegevusalad	2007.a.	2006.a.
Kinnisvara haldamine	393 877	109 827
Muu müügitulu	1 695	0
Müügitulu kokku	395 572	109 827

Lisa 3 Bioloogilised varad

	2007.a.	2006.a.
Saldo aasta alguses	0	0
Esmane arvelevõtmine	838 965	0
Müüdud vara	-149 268	0
Vara juurdekasv	18 666	0
Vara väärtuse langus	-65 855	0
Saldo aasta lõpus	642 508	0
sh. käibevara	61 834	0
sh. põhivara	580 674	0

14.05.2007 sõlmitud kinnistu hoonestusõiguse ja kasutusvaldusega koormamise lepingu kohaselt omandas RNY Investeeringud asjaõigused Saaremaal Karujärve ääres asuva Järvesilma kinnistu osas. Kasutusvalduse kohaselt saab ettevõtte 99 aasta jooksul lepingu sõlmimisest tasuta kasutada kinnistul olevat metsaressurssi. Ettevõtte on antud kinnistu haldamisega tegelenud 2004 aasta jaanuarist ning varasematel aastatel kasutas ta kinnistul olevat metsaressurssi varem kehtinud halduslepingu alusel.

28.03.2007 kehtestati kinnistul uus metsamajandamiskava aastateks 2007 kuni 2016, mille kohaselt kasvava metsa tagavaraks hinnati 4791 tihumeetrit ning soovitavaks puidukasutuseks 10 aasta jooksul 2983 tihumeetrit. Kui seni oli kinnistu puidukasutus olnud suhteliselt tagasihoidlik, siis 2007 aastal soodsa konjunktuuri tingimustes viidi läbi esimene märgatav raie. Bioloogiline vara on arvele võetud õiglases väärtuses. Väärtuse leidmisel on kasutatud metsamajandamiskavas olevat takseerikirjeldust, soovitatavat puidukasutust ning metsa juurdekasvu. Hindadena on kasutatud antud piirkonnas bilansipäeval valitsenud turuhindasid. Kõiki eelpoolkäsitletud näitajaid ning ettevõtte tulevikuplaane arvesse võttes on leitud metsaressurssist tulevad tulevased oodatavad neto rahavood. Neto rahavoogude diskonteerimisel on kasutatud iga-aastast 8%-st diskontomäära. Saadud rahavoogude

nüüdisväärtus on kajastatud bilansis bioloogilise varana. Kuna metsa majandamine on pikaajaline protsess, siis bioloogiliste varade mõttes reaalse väärtusena paistab silma eelkõige see osa metsast, mis on plaanis raiuda lähiaastatel. Seega ettevõtte reaalsete raieplaanide lähemale toomine suurendab bioloogilist vara märgatavalt. Käibevarana on kajastatud osa bioloogilisest varast, mis bilansipäeva seisuga oli plaanis raiuda järgneva aasta jooksul.

Vara juurdekasvuna on käsitletud aastast loomulikku metsa juurdekasvu. Vara väärtuse langus tulenes hindade langusest 2007 aasta lõpus võrreldes hindadega esmasel arvelevõtmisel. 2008 aasta esimeses pooles on hinnad jätkuvalt langenud, kusjuures langus on olnud märksa olulisem.

31.12.2007 bioloogiliste varade hinnangu kohaselt oli kasvava metsa tagavara 4144 tihumeetrit ning puidukasutus järgneva 9 aasta jooksul 2163 tihumeetrit.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

Muude ärituludena on kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus summas 900 000 krooni. Sama summa kajastub ka vastaval kirjel ettevõtte põhivaras. Tegemist on Kuressaares Garnisoni tn.16b oleva kinnistuga.

13.10.2006 sõlmitud hoonestamata kinnistu kinklepingu ja asjaõiguslepingu kohaselt omandas RNY Investeeringud Kuressaares Garnisoni tn.16b oleva kinnistu. Kinnistu kuulus varasemalt ettevõtte omaniku lähisugulasele ning ettevõtte on antud kinnistu haldamisega tegelenud 2004 aasta aprillist. Kinnistu pindala on 2 958 m² ja see asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal. Kuna RNY Investeeringud oli kingisaajaks, siis ainukesed kinnistu soetamisega seotud kulud olid lepingu sõlmimisega seotud notaritasu ja riigilõiv kogusummas 1 132 krooni. Arvestades, et antud summa on tõenäoliselt oluliselt väiksem kinnistu võimalikust turuväärtusest, siis kanti olulisuse printsiipi silmas pidades soetamisega seotud kulud 2006 aasta kuludesse ning kinnistu soetamisväärtuseks on 0 krooni, mis vastab kingituse saamise kajastamispõhimõtetele.

Kuna 2006 majandusaasta aruande koostamisel oli krundi puhul tegemist sihtotstarbeta maaga, siis ei olnud sellest lähtuvalt võimalik hinnata kinnistu turuväärtust ning sellest tulenevalt oli antud investeeringu bilansiline väärtus 31.12.2006 0 krooni. 16.04.2008 muudeti Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega kinnistu sihtotstarve väikeelamumaaks. 02.06.2008 kinnisvarabüroo kutselise hindaja poolt teostatud eksperthinnangu kohaselt, kus hinnangu andmisel kasutati võrdlusmeetodit, saadi kinnistu turuväärtuseks 860 000 krooni. Kuna kinnistu sihtotstarbe muutmist tuleb käsitleda olulise bilansipäeva järgse sündmusena ning seda sündmust oli võimalik arvesse võtta 2007 majandusaasta aruande koostamisel, siis kohandati hindamiskuupäeval saadud turuväärtust (võttes arvesse sarnaste kinnistuste osas vahepeal toimunud hinnalanguse) ning saadi õiglane väärtus seisuga 31.12.2007 ehk 900 000 krooni. Bilansilise väärtuse juures tuleb tõdeda, et hinnang on antud keskkonnas, mida iseloomustab kinnisvaraturu ebakindlus, madal likviidsus ning tehinguhindade suur kõikumine. Nii on näiteks mitmed reaalsed müügipakkumised sarnastele, kuid pindalalt väiksematele, kruntidele 2 kuni 3 korda kõrgemate ruutmeetrihindadega, ning üksikud neist on võrreldaval ajavahemikul sarnastel tingimustel jõudnud ka reaalsete tehinguteni.

Ettevõtte ei vaja antud kinnistut oma tavapärase ja pikaajalise suunitlusega äritegevuses. Kinnistu on plaanis võõrandada, kuid hetke turuolukorda arvestades ei toimu see tõenäoliselt siiski lähitulevikus. Täna ses olukorras ehk ilma väärtustamata krundi puhul ei teki ettevõttel tõenäoliselt mingit müügihuvi allpool kahekordset bilansilist väärtust. Kinnistu väärtustamisega seoses on ettevõttel mitmeid erinevaid plaane. Seoses muutunud olukorraga kinnisvaraturul jääb RNY Investeeringud lähiajal nähtavasti äraootavale seisukohale ning konkreetset detailplaneeringut koheselt algitamas ei ole.

Investeeringu haldamisega otseselt kaasnevate kulude summa oli 2007 aastal 3280 krooni (2006 aastal 2270 krooni); lisaks kaasnesid haldamisega kaudsed kulud, mida ei ole võimalik täpselt antud objektile määrata.



Lisa 5 Finantstulud ja -kulud

	2007.a.	2006.a.
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	72 523	486 816
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	1 270	-8 425
Muud finantstulud ja -kulud	91 242	255 129
Finantstulud ja -kulud kokku	165 035	733 519

Lisa 6 Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Nõudmiseni hoiused	479	1 286
Likviidsusfondi osakud	79 000	666 100
Raha kokku	79 479	667 386

Lisa 7 Lühiajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Võlakirjad jt. intressiinstrumendid	1 320 442	0
Valuuta swap*	0	5 391
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	1 320 442	5 391

* USA dollaris nomineeritud aktsiatest tulenevate valuutakursi kõikumiste riski vähendamiseks on ettevõtte enamasti sõlminud tulevikutehinguid. 31.12.2006 oli üleval üks USD/EEK swap-tehing alusväärtusega 32 800 USD ning positiivse turuväärtusega 5 391 krooni.

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	46 394	0
Muud lühiajalised nõuded	1 060	4 061
Nõuded ja ettemaksed kokku	47 453	4 061

* Maksude ettemaksed seisuga 31.12.2007 koosnevad ettemaksust käibemaksu osas.

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Muud aktsiad ja väärtpaberid	1 479 287	3 069 748
sh aktsiad	936 208	1 351 047
sh. võlakirjad jt. intressiinstrumentid	543 079	1 718 702
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	1 479 287	3 069 748

Lisa 10 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitised	KOKKU
Jääkväärtus 31.12.2005	12 815	2 088	0	14 903
Ostud ja parendused	0	4 661	18 005	22 666
Aruandeaasta kulum	-4 810	-1 044	0	-5 854
Jääkväärtus 31.12.2006	8 005	5 705	18 005	31 715
Ostud ja parendused	15 168	0	1 659 552	1 674 720
Aruandeaasta kulum	-5 435	-2 597	0	-8 033
Jääkväärtus 31.12.2007	17 737	3 107	1 677 557	1 698 402
Seisuga 31.12.2006				
Soetusmaksumus	21 385	7 792	18 005	47 182
Akumuleeritud kulum	-13 379	-2 088	0	-15 467
Seisuga 31.12.2007				
Esialgne soetusmaksumus	36 552	7 792	1 677 557	1 721 902
Bilansist väljakandmised*	-4 000	-3 131	0	-7 131
Soetusmaksumus	32 552	4 661	1 677 557	1 714 770
Akumuleeritud kulum	-14 815	-1 554	0	-16 369

*Bilansist väljakandmised seisuga 31.12.2007 on seotud materiaalse põhivara täieliku amortiseerumisega raamatupidamislikus mõttes. Reaalselt jätkab ettevõtte antud põhivara kasutamist.

Kirjel "Lõpetamata ehitised" kajastuv 1 677 557 on seotud puhkeküla administratiivhoone ehitusega. Ehistustööd peaksid kas täielikult või suuremas osas saama lõpetatud 2008 aastal.

14.05.2007 sõlmitud kinnistu hoonestusõiguse ja kasutusvaldusega koormamise lepingu kohaselt omandas RNY Investeeringud asjaõigused Saaremaal Karujärve ääres asuva Järvesilma kinnistu osas. Järvesilma kinnistu kuulub ettevõtte omaniku lähisugulasele ning ettevõtte on antud kinnistu haldamisega tegelenud 2004 aasta jaanuarist. Kinnistu pindala on 32,4 hektarit, millest 27,3 hektarit moodustab metsamaa. Kinnistu ühele osale on RNY Investeeringud OÜ kasuks seatud 99-ks aastaks tasuta hoonestusõigus ning ülejäänud osale tasuta tähtajatu kasutusvaldus. Osal kinnistu Karujärve äärsel alal pindalaga ca. 2,1 hektarit on kehtiv detailplaneering puhkeküla rajamiseks. Kinnistul asuva metsa väärtus on arvele võetud bioloogilise varana (vt. lisa 3). Kinnistule ehitatav hoone on soetusmaksumusena

arvele võetud materiaalse põhivarana. Ettevõtte kasuks seatud asjaõigused on bilansis arvel soetamismaksumuses ehk 0 krooniga. Arvestades asjaõiguste ajalist kestvust võib nende reaalkaalu pidada suhteliselt võrreldavaks kinnistu maa hinnaga, millest on maha arvatud bioloogiliste varade väärtus. Objekti unikaalsusest ning vastava turu sisulisest puudumisest tulenevalt ei ole sõltumatu osapoolte poolt võimalik piisavalt usaldusväärselt antud objekti turuväärtust hinnata. Ettevõtte jaoks on antud asjaõiguste väärtus vähemalt 3 miljonit krooni.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	2 331	2 263
Maksuvõlad		10 835
Võlad ja ettemaksed kokku	2 331	13 098

* Maksuvõlad seisuga 31.12.2006 koosnevad kohustusest käibemaksu osas.

Lisa 12 Muud pikaajalised võlad

Muud pikaajalised võlad kätkevad endas ettevõtte omaniku poolt antud laene. Laenude tagastamistähtsaks on 31.12.2009, kuid ettevõtte võib soovi korral ka varem laenu tagastada. Laenudelt intressi ei arvestata.

Lisa 13 Omakapital

RNY Investeeringud OÜ osakapital koosneb 1 osast nimiväärtusega 40 000 krooni. Osakapital on täielikult sisse makstud rahas. Vastavalt põhikirjale on osakapitali miinimumsuuruseks 40 000 krooni ja maksimumsuuruseks 160 000 krooni. Seaduses ette nähtud kohustusliku reservkapitali kogutase (1/10 osakapitalist) on täidetud aastaid tagasi.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2007. a. moodustas 4 540 880 krooni. Kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel 2008 aastal dividendidena kaasneks tulumaksu kohustus summas 953 585 krooni. Seega saaks netodividendina välja maksta 3 587 296 krooni. Antud juhul on maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse leidmisel lähtutud eeldusest, et välja makstavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu ei tohi ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2007.

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse pärast kasumi jaotamise otsustamist osanike koosoleku poolt. Kasumi jaotamise ettepaneku kohaselt 2008. aastal dividende ei maksta.

Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

2007 aasta jooksul on ettevõtte omanik andnud ettevõttele juurde laene 360 000 krooni ulatuses (sh. laenud ettevõttele 935 000 krooni ja tagasimaksed omanikule 575 000 krooni); 2006 aastal oli vastav näitaja 110 000 krooni (sh. laenud ettevõttele 415 000 krooni ja tagasimaksed omanikule 305 000 krooni). Omaniku laenudest vt. lisa 12 "Muud pikaajalised võlad" ja rahavoo aruanne osa "Rahavood investeerimistegevusest". Muid tehinguid seotud osapooltega 2006 ja 2007 aastal ei ole toimunud.



Lisa 15 Bilansipäeva järgsed sündmused

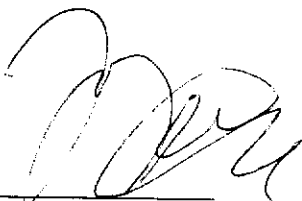
Kui 2007 aastal olid maailma finantsturgudel suhteliselt keerulised ajad ning valitses närvilisus, suur volatiilsus ning "suunaotsimine", siis 2008 algusest võeti suhteliselt kindel suund liikumises allapoole. Oluline väärtuse korrigeerimine on aset leidnud pea kõikides võimalikes finantsvarade klassides. Kiiret taastumist on täna raske uskuda. Kuigi ettevõtte on viimaste aastate jooksul pidevalt vähendanud aktsiaturgudel võetavaid riske, saavad lähiaegade majandustulemused toimunud korrigeerimisest olulisel määral mõjutatud. 2007 lõpus ja 2008 alguses kasutas RNY Investeeringud olulist hindade langust sisenemiseks Balti aktsiaturule, mida viimase 4 aasta jooksul oli ettevõtte enamasti pidanud ülehinnatuks. Kuigi investeeringud sai soetatud fundamentaalses mõttes suhteliselt mõistlikult tasemelt, siis eeldus, et kasv Baltimaades lähiajal taastub on nihkunud kaugemale tulevikku; samuti võib päris pikalt olla kadunud siinset turgu määravate välisinvestorite huvi. Hetkeseisu arvestades on tõenäoline 2008 aasta negatiivne finantstulem ning kui ka kinnisvara haldamisega seonduvate tehingute osas otsustab ettevõtte oodata paremaid aegu, siis jääb suure tõenäosusega kogu 2008 aasta majandustegevus miinusesse.



RNY INVESTEERINGUD OÜ – 2007 .A. MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMINE

RNY Investeeringud juhataja teeb osanike koosolekule ettepaneku jätta 2007.a. majandusaasta puhaskasum summas 2 040 036 krooni jaotamata ning lisada see eelmiste aastate jaotamata kasumile. Koos eelmiste aastate jaotamata kasumiga kujuneb ettevõtte vabaks omakapitaliks seega 4 540 880 krooni.

Kuna ettevõtte juhataja on ühtlasi ka osanike koosolekuks, siis on sellega vastav ettepanek kinnitatud ka osanike koosoleku poolt.



Rändy Hütsi
Juhataja

Tallinn, 30. juunil 2008.a.