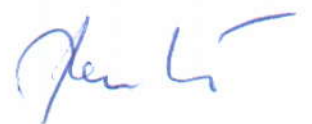


Majandusaasta aruanne

OÜ Rannamõisa Arendus

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 11398856
Aadress: Kalasadama 4, Tallinn 10415
Telefon: +372 6274880
Faks: +372 6274881
Elektronpost info@ncc.ee
Põhitegevusala: Kinnisvaraarendus ja müük
Tegevjuht: Pekka Kalevi Entelä



Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Majanduskriisi mõjud.....	11
Lisa 3 Raha ja pangakontod	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu, ettemaksed ja muud nõuded.....	11
Lisa 5 Maksud	11
Lisa 6 Varud.....	12
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	12
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Omakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Ärikulud.....	14
Lisa 12 Muud äritulud, -kulud.....	14
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused.....	14
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega	14
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....	16
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK.....	17
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele.....	18
OÜ Rannamõisa Arendus müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	19

TEGEVUSARUANNE

OÜ Rannamõisa Arendus asutati 21. juunil 2007 aastal. Osäihingu tegevusaladeks on kinnisvaraarendusprojektide teostus ja arendamine.

2007. aastal omandasime Rannamõisa tee 10 kinnistu, kuhu kavandame rajada uue ca 800 korteriga Pärnaõue elurajooni.

2008. aastal alustasime ehitustegevusega. Esimesed korterid valmivad 2009. 1 kvartalis. Seoses kinnisvaraturu järsu kahanemise ja majanduskriisiga muutis firma esialgseid arendusplaanide. Kui algselt oli 1. etapis plaanitud ehitada 6 kortermaja, siis 2008. aastal otsustati esialgu piirduda 2 kortermaja valmishitamisega. Ülejäänud arendus on esialgu külmutatud nõ. paremate aegade ootel.

OÜ Rannamõisa Arendus lõpetas 2007. aasta negatiivse omakapitaliga. Negatiivse omakapitali tekitanud kahjum tulenes kinnistu soetamiseks võetud pangalaenu intressidest, mis klassifitseeritakse vastavalt raamatupidamise reeglitele perioodi kuluks. Kuna tegemist on kinnisvara arendajaga, kellel on stardiperioodil küllalt suured kulud, tulud aga praktiliselt puuduvad, pidas ettevõtte juhtkond sellist olukorda normaalseks. Juhtkond prognoosis järgneval majandusaastal positiivsemat tulemust, kuna alustati ehitusega ja loodeti osade valminud objektidest realiseerumist. Juhatus lootis, et seoses müügitehingutega taastub omakapital 2008. a. jooksul. Kahjuks seda ei toimunud, majanduskliima üldise jähinemise tõttu osutus müük plaanitud oluliselt väiksemaks.

2008. a. detsembris otsustasid omanikud katta 2007. aasta negatiivne omakapital konverteerides 3 miljonit krooni omanike laenudest seotud omakapitali (vastavalt 10 tuhat krooni osakapitali ja 2.990 tuhat krooni ülekursiks).

2008. aastal teenis OÜ Rannamõisa Arendus kahjumit 12 509 692 krooni ja lõpetas aasta negatiivse omakapitaliga. 31. augustil 2009 otsustas osanik suurendada osäihingu osakapitali ettevõttele osaniku poolt antud laenu arvelt. Osade nimiväärtuse suurendamise eest tasutakse mitterahalise sissemaksega ja selleks tasaarveldas osanik oma nõudeid summas 12 168 136 krooni.

2008. aastal osäihingus töötajaid ei olnud.

Juhatusel liikmetele tasusid ei makstud.



Juhatusel liige
(Pekka Kalevi Entelä)

Tallinn, 31. august 2009

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

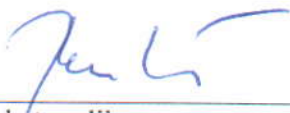
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 15 toodud OÜ Rannamõisa Arendus 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Rannamõisa Arendus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Tallinn, 31.august 2009



Juhatus liige
(Pekka Kalevi Entelä)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K.L
Kuupäev/date	01.09.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	3	1 673 132	7 662 785
Viitlaekumised ja ettemaksed	4,5	1 496 055	193 493
Varud	6	211 904 337	191 150 428
Käibevara kokku		215 073 524	199 006 706
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	7	4 000 000	4 000 000
Põhivara kokku		4 000 000	4 000 000
VARAD KOKKU		219 073 524	203 006 706
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Ostjate ettemaksed		2 068 970	236 550
Võlad tarnijatele		4 680 082	1 025 999
Muud lühiajalised võlad	8	677 626	526 779
Lühiajalised kohustused kokku		7 426 678	1 789 328
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	218 769 700	202 409 700
Muud pikaajalised võlad	8	5 005 282	1 426 122
Pikaajalised kohustused kokku		223 774 982	203 835 822
KOHUSTUSED KOKKU		231 201 660	205 625 150
OMAKAPITAL			
Osakapital	9	40 000	40 000
Osakapital registreerimata äriregistris		10 000	0
Ülekurs		2 990 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		-2 658 444	0
Aruandeaasta kahjum		-12 509 692	-2 658 444
OMAKAPITAL KOKKU		-12 128 136	-2 618 444
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		219 073 524	203 006 706

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalidantiaals _____ K.L.
 Kuupäev/date _____ 01.09.09
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

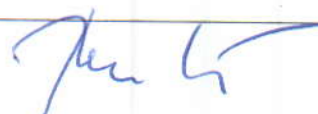
Lisad lehekülgedel 9 kuni 15 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Kasumiaruanne
 (kroonides)

	Lisa nr	2008	21.06-31.12.2007
Müügitulu	10	0	2 053 890
Muud äritulud	12	100 000	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused		0	-480
Mitmesugused tegevuskulud	11	-1 260 895	-747 411
Muud ärikulud	12	-5 277	0
Ärikasum (-kahjum)		-1 166 172	1 305 999
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-11 713 855	-4 068 966
Muud finantstulud ja -kulud		370 335	104 523
Finantstulud ja -kulud kokku		-11 343 520	-3 964 443
Kahjum enne tulumaksustamist		-12 509 692	-2 658 444
Aruandeaasta puhaskahjum		-12 509 692	-2 658 444

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initiaals K.L.
 Kuupäev/date 01.09.09
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad lehekülgedel 9 kuni 15 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



Rahavoogude aruanne
 (kroonides)

	Lisa nr	2008	21.06-31.12.2007
Rahavood äritegevusest			
<u>Puhaskahjum</u>		-12 509 692	-2 658 444
<u>Korrigeerimised:</u>			
Mitmesugused nõuded (+/-)		0	40 000
Varud (+/-)	6	-20 753 909	-191 150 428
Maksunõuded/võlad (+/-)	5	-1 258 170	-193 493
Ostjate ettemaksud ja broneerimistasud (+/-)		1 832 420	236 550
Võlgnevus hankijatele (+/-)		3 654 083	1 025 999
Intressitulu		-370 335	-104 523
Intressikulu		11 713 855	4 068 966
Intressi maksed		-7 983 848	-2 116 065
Kokku rahavood äritegevusest		-25 675 596	-190 851 438
Rahavood investeerimistegevusest			
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	-4 000 000
Laekunud intressid		325 943	104 523
Kokku rahavood investeerimistegevusest		325 943	-3 895 477
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8	19 360 000	202 409 700
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		19 360 000	202 409 700
Rahavood kokku		-5 989 653	7 662 785
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		7 662 785	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-5 989 653	7 662 785
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 673 132	7 662 785

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K.L.
 Kuupäev/date 01.09.09
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad lehekülgedel 9 kuni 15 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Osakapital	Registreeri- mata osakapital	Ülekurs	Jaotamata kahjum	Aruandeaasta kahjum	Kokku
Asutamine 21.06.2007	40 000			0		40 000
Aruandeperioodi puhaskasum					-2 658 444	-2 658 444
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	0	0	0	-2 658 444	-2 618 444
Saldo seisuga 01.01.2008	40 000	0	0	0	-2 658 444	-2 618 444
Jaotamata kahjum				-2 658 444	2 658 444	0
Aruandeperioodi puhaskahjum					-12 509 692	-12 509 692
Registreerimata osakapital		10 000				10 000
Ülekurs			2 990 000			2 990 000
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	10 000	2 990 000	-2 658 444	-12 509 692	-12 128 136

Vastavalt OÜ Rannamõisa Arendus põhikirjale on osakapitali minimaalne suurus 40 000 krooni ja maksimaalne suurus 160 000 krooni.

OÜ Rannamõisa Arendus lõpetas 2007.aasta negatiivse omakapitaliga. Negatiivse omakapitali tekitanud kahjum tulenes kinnistu soetamiseks võetud pangalaenu intressidest, mis klassifitseeritakse vastavalt raamatupidamise reeglitele perioodi kuluks.

2008. a. detsembris otsustasid omanikud katta 2007.aasta negatiivne omakapital konverteerides 3 miljonit krooni omanike laenudest seotud omakapitali (vastavalt 10 tuhat krooni osakapitali ja 2.990 tuhat krooni ülekursiks).

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initialed _____ K.L.
 Kuupäev/date _____ 01.09.09
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad lehekülgedel 9 kuni 15 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Rannamõisa Arendus 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad ja -kohustused kajastatakse bilansis korregeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Varud

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

Vastavalt OÜ Rannamõisa Arendus põhitegevusele on varudes kajastatud arendamise eesmärgil soetatud kinnistu ja pooleliolevate kortermajade ehitamisega seotud kulutused.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

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

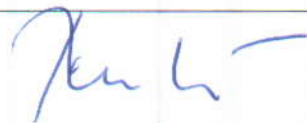
Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse OÜ Rannamõisa Arendus 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.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initialed	K.L.
Kuupäev/date	01.09.09.
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	



Lisa 2 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid OÜ Rannamõisa Arendus äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- Ettevõttel võib tekkida probleeme oma varude realiseerimisega;
- Ettevõttel on pikaajaline pangalaen, mille intress on seotud Euriboriga. Euribori tõustes tekib risk suuremateks intressikuludeks.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju OÜ Rannamõisa Arendus tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Lisa 3 Raha ja pangakontod
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Pangakontod	1 673 132	7 662 785
Raha kokku	1 673 132	7 662 785

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu, ettemaksed ja muud nõuded
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	1 451 663	193 493
Muud lühiajalised nõuded	44 392	0
<i>Intressid</i>	44 392	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 496 055	193 493

Lisa 5 Maksud
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks (lisa 4)	1 451 663	193 493
sh käibemaks ostjate ettemaksudelt	315 606	36 084
Kokku	1 451 663	193 493

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initialed K.L.
 Kuupäev/date 01.09.09
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 6 Varud

Varudena on kajastatud arendamise eesmärgil soetatud maad ja korterelamute ehituskulud, mis projekti realiseerumisel lähevad müüdud toote omahinna koosseisu.

31.12.2008 seisuga oli OÜ-l Rannamõisa Arendus varusid bilansis kokku 211 904 337 krooni eest, mis jaguneb arendamise otstarbel soetatud kinnistuks (väärtuses 183 921 596 krooni) ning pooleliolevateks kortermajadeks (27 982 741 krooni).

31.12.2007 seisuga oli ettevõtte varusid 191 150 428 krooni eest, millest arendamise otstarbel soetatud kinnistu väärtus moodustas 190 276 185 krooni ning pooleliolev ehitus 874 243 krooni. Varusid ei ole 2008.aastal nii nagu ka 2007. aastal alla hinnatud.

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Muud pikaajalised nõuded	4 000 000	4 000 000
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	4 000 000	4 000 000

Pikaajalise tähtajalise hoiuse baasvaluuta on EUR. Leping on sõlmitud 19.07.2012 aastani ja aastaseks intressimääraks on fikseeritud 4,3%. Tähtajalise hoiuse väljanõudeõigusele on seatud pant Danske Bank A/S Eesti filiaal kasuks pandilepingu alusel (lisa 8).

Lisa 8 Laenukohustused
(kroonides)

	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse tähtaeg	Intressim. 6 kuu EURIBOR
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Pikaajaline pangalaen Danske Bank A/S Eesti filiaal	151 360 000	0	151 360 000	5.07.2012	%
Pikaajalised laenud osanikelt (lisa 14)	67 409 700	0	67 409 700	31.12.2012	5%
Intressivõlg pangale	677 626	677 626	0	5.01.2009	
Intressivõlad osanikele (lisa 14)	5 005 282	0	5 005 282	31.12.2012	
Kokku	224 452 608	677 626	223 774 982		

	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse tähtaeg	Intressim. 6 kuu EURIBOR
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Pikaajaline pangalaen Danske Bank A/S Eesti filiaal	132 000 000	0	132 000 000	5.07.2012	%
Pikaajalised laenud osanikelt (lisa 14)	70 409 700	0	70 409 700	31.12.2012	5%
Intressivõlg pangale	526 779	526 779	0	5.01.2008	
Intressivõlad osanikele (lisa 14)	1 426 122	0	1 426 122	31.12.2012	
Kokku	204 362 601	526 779	203 835 822		

31.12.2008 jõusoleva pangalaenu alusvaluutaks on EUR. Tagatiseks on sõlmitud käenduslepingud osanikega ning tähtajalise hoiuse väljanõudeõigus Danske Bank A/S Eesti filiaal kasuks (lisa 7). Samuti on Panga kasuks seatud pant 50% suurusele osalusele OÜ Rannamõisa Arendus osanikega sõlmitud pandilepingute alusel. Laenuga soetatud kinnistule on seatud eelmärge hüpoteegi sissekandmise tagamiseks summas 55 miljonit krooni AS Sampo Panga kasuks. Kinnistu ja pooleliolevate korterelamute bilansiline väärtus moodustas 31.12.2008 seisuga 212 miljonit krooni.

Lisa 9 Omakapital

OÜ Rannamõisa Arendus osakapital on 50 000 krooni (sh registreerimata osakapital seisuga 31.12.2008 on 10 000 krooni). Osaühingul on 3 osa, millest kahe osa nimiväärtus on 12 500 krooni ja ühe osa nimiväärtus 25 000 krooni.

Kuna 2008. aasta lõppes kahjumiga summas 12.509.692 krooni, on ettevõtte omakapital negatiivne. OÜ Rannamõisa Arendus kahjumi tekkimise põhjuseks on ühelt poolt kinnisasja omandamisega seotud suured kulud (sh intress kinnisasja omandamiseks võetud laenult), samuti korterelamute rajamisega seotus arenduskulud (ehituskulud jne), samas OÜ Rannamõisa Arendus tulud on kuni käesoleva hetkeni olnud väikesed. Suurt mõju OÜ Rannamõisa Arendus majanduslikule olukorrale on avaldanud globaalne majanduskriis ning sellest tulenev kinnisvara müügihindade oluline langus. Kuivõrd OÜ Rannamõisa Arendus teenis ka 2008. aastal kahjumit, otsustas osanik. 31.augustil 2009 suurendada osaühingu osakapitali ettevõttele osaniku poolt antud laenu arvelt. Osade nimiväärtuse suurendamise eest tasutakse mitterahalise sissemaksega ja selleks tasaarveldas osanik oma nõudeid summas 12 168 136 krooni.

Arvestades kinnisvara sektori arenguid bilansipäeva järgselt, võib tekkida 2009 aasta jooksul olukord, kus ettevõtte omakapital langeb hoolimata eelmises lõigus mainitud mitte-rahalist sissemakset, alla Äriseadustiku poolt nõutud miinimumi. Sellise olukorra tekkides peab ettevõtte juhtkond realistlikuks emaettevõtte poolset toetust, mis viib ettevõtte omakapitali Äriseadustiku nõuetele vastavaks.

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

OÜ Rannamõisa Arendus müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

OÜ Rannamõisa Arendus müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2008	21.06-31.12.2007
Eesti	0	2 053 890
Kokku	0	2 053 890

OÜ Rannamõisa Arendus müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	21.06-31.12.2007
Konsultatsiooniteenused	0	2 053 890
Kokku	0	2 053 890

100% müügitulust tekkis 2007. aastal Eestis.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.L
Kuupäev/date 01.09.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 11 Ärikulud (kroonides)

	2008	21.06-31.12.2007
Mitmesugused tegevuskulud		
Konsultatsiooniteenused	0	63 793
Õigusteenused	25 551	3 306
Raamatupidamise- ja auditeerimise teenus	219 000	65 000
Muud teenused	7 391	19 802
Müügivahendus	126 863	0
Reklaamikulu	653 458	161 710
Lepingutasud ja notariteenused	391	433 800
Maamaks	226 092	0
Muud kulud	2 149	0
Mitmesugused tegevuskulud kokku	1 260 895	747 411

Lisa 12 Muud äritulud, -kulud (kroonides)

	2008	21.06-31.12.2007
Muud äritulud		
Leppetrahvid	100 000	0
Muud äritulud kokku	100 000	0

	2008	21.06-31.12.2007
Muud ärikulud		
Maksukorralduse seaduse intressid	82	0
Viivised ja trahvid	5 191	0
Muud äritulud	4	0
Muud äritulud kokku	5 277	0

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Rannamõisa Arendus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- osanikud ja osanikettevõtete omanikud;
- teisi omanikega seotud ettevõtteid (sh ettevõtte omanike teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Intialiseeritud alult identifitseerimiseks
Initiated for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials **K.L.**
Kuupäev/date **01.09.09**
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

OÜ Rannamõisa Arendus on 2008.a ostnud teenuseid järgmistelt seotud osapooltelt:
(kroonides)

	2008	21.06-31.12.2007
	Ostud	Ostud
NCC Ehitus AS (omanik)	16 843 177	869 491
Osanikettevõtte omanik	194 000	65 000
Teenuste ost-müük kokku	17 037 177	934 491

Saldod seotud osapooltega 31.12.2008:

	31.12.2008	31.12.2007
Võlg omanikule (arved)	4 474 057	1 025 999
Lühiajalised kohustused kokku	4 474 057	1 025 999

	31.12.2008	31.12.2007
Laen omanikelt (lisa 8)	67 409 700	70 409 700
Intresside võlg omanikele (lisa 8)	5 005 282	1 426 122
Pikaajalised kohustused kokku	72 414 982	71 835 822

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

Juhatusel liikmetele ei makstud töötasu ja muid tasusid 2007. ja 2008.aastal. Juhtkonna liikmetel puudub õigus saada lahkumishüvitisi.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initialed _____ K.L. Kuupäev/date _____ 01.09.09 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ Rannamõisa Arendus osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Rannamõisa Arendus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

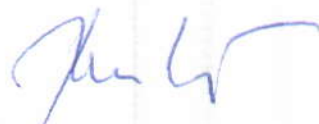
Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Välja arvatud allpool kirjeldatu, viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ) 4 'Varud' tuleb varusid bilansis kajastada kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2008 on varudena kajastatud arendamisootel kinnistuid summas 211 904 tuhat krooni, mille neto realiseerimisväärtus võib olla allpool bilansilist väärtust. Kuna tehingute maht on tänasel Eesti kinnisvaraturul väga piiratud ning turul on elamuarendusprojektidega seoses palju ebamäärasust, ei anna viimastel kuudel toimunud vähestes tehingutes kujunenud hinnatase usaldusväärset indikatsiooni märgitud varude neto realiseerimisväärtuse kohta. Meie poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud meil hinnata, kas ja millises summas võib aruandeperioodi kahjum olla alahinnatud, varud ja omakapital seisuga 31. detsember 2008 ülehinnatud.



Märkusega arvamused

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Tegemata täiendavat märkust meie arvamuse osas, juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte omakapital võib 2009. aasta jooksul langeda madalamale kui äriseadustikus kehtestatud miinimum. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani omakapitali vastavusse viimiseks äriseadustiku nõuetega raamatupidamise aastaaruande lisas 9.

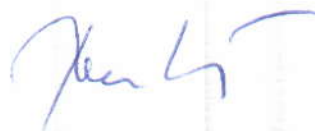


Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers



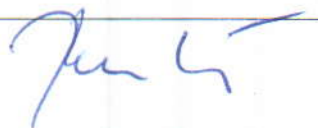
Stan Nahkor
Vannutatud audiitor

1. september 2009



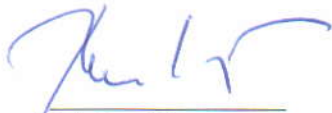
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

OÜ Rannamõisa Arendus juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2008. aasta kahjum summas 12 509 692 krooni tulevaste perioodide kasumi arvelt.



Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ Rannamõisa Arendus juhatus on koostanud 2008.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 1.09. 2009.a.



Juhatuse liige
(Pekka Kalevi Entelä)

OÜ Rannamõisa Arendus müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2 008	2007
70221	Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	0	2 053 890
	Müügitulu kokku	0	2 053 890

