

36 1634

Harjo Mäskoluus
Kogumisealane
SISSE RALDON

01.07.2009

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

.....*Maris Adamson*.....

OÜ RALDON

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 10864245
Aadress: Pärnu mnt. 160 Tallinn
Telefon: 6 283 636
Faks: 6 283 637
Põhitegevusala: kinnisvaraarendus
Tegevjuht: Mati Tusov
Audiitor: Raul Randväli



SISUKORD

<u>TEGEVUSARUANNE</u>	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
<u>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</u>	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE PÕHINÕUDED	
<u>Konsolideeritud bilanss</u>	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
<u>Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne</u>	7
<u>Konsolideeritud rahavoogude aruanne</u>	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
<u>Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid</u>	9
Lisa nr.1 Bilanss	10
Lisa nr.2 Kasumiaruanne	11
<u>Lisa 3 Raha ja pangakontod</u>	11
<u>Lisa 4 Nõuded ostjate vastu</u>	12
Lisa 5 Viitlaekumised ja ettemaksed	12
Lisa 6 Maksud	12
Lisa 7 Lühi- ja pikaajalised nõuded	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Võlakohustused	13
Lisa 10 Viitvõlad	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Audiitori järeldusotsus	14
<u>Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek</u>	15
<u>Majandusaasta aruande allkirjad</u>	16
Osanike nimekiri	17

TEGEVUSARUANNE

ÜLDINFO

OÜ Raldon põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine ja sellega seotud teenuste osutamine.

ÄRITEGEVUSE ÜLEVAADE

2008. aastal oli OÜ Raldon müügitulu 577 492 760.- krooni . 2008.a. müüdi kinnistu Pärnu mnt-l ja soetati osalus uutes tütarettevõtetes

2008.aastal olid OÜ Raldon tütarettevõtjateks OÜ Raldon Arendus , BCA Center , Järvevana Kinnisvara ja United Investors.

2008.aastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud ja 2009.aastaks arengu- ja uurimisväljaminekuid ei ole planeeritud.

MUUD VALDKONNAD

Töötajad ja juhtkond

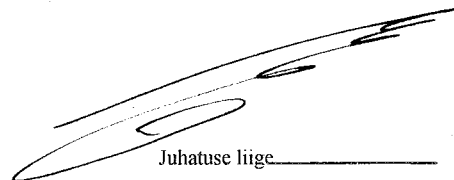
2007a. aastal oli OÜ Raldon töötajate keskmine arv 20 ning tööjõukulud koos maksudega 3 865 270.- krooni.

OÜ Raldon juhatuse on üheliikmeline.

Juhatusel liikmetele garantiisid ja soodustusi väljastatud ei ole.



Mati Tusov
Juhatusel Liige
OÜ Raldon



Juhatusel liige _____

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Raldon juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 10.03.2009 vahemikulei olnud.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

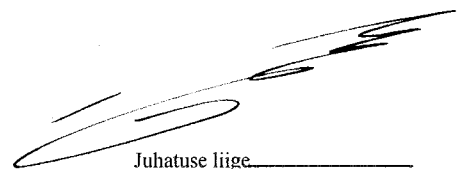
Juhatuse hinnangul on OÜ Raldon jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008 a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 10.märts 2009



Mati Tusov
juhatuse esimees



KONSOLIDEERITUD BILANSS

AKTIVA (VARAD)	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara		
Raha ja pangakontod	10 457 933	2 019 818
Lühiajalised finantsinvesteeringud	90 045 519	
Nõuded ostjate vastu	2 205 001	216 006
Muud nõuded	53 928 713	41 052 454
Viitlaekumised ja ettemaksed	9 397 326	831 319
Käibevara kokku	166 034 492	36 308 988
Firmaväärtus	29 722 631	
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	401 664 260	12 000 000
Kinnisvarainvesteeringud	401 593 524	787 306 675
Materiaalne põhivara	805 628	793 049
Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	4 197 000	4 197 000
Põhivara kokku	808 260 412	812 107 333
AKTIVA (VARAD) KOKKU	1 004 017 535	848 416 321
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused	74 480 000	12 514 000
Võlad tarnijatele	6 828 960	1 128 050
Maksuvõlad	516 710	827 163
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	4 887 830	3 830 929
Lühiajalised kohustused kokku	86 713 500	18 300 142
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	663 556 331	623 365 090
Pikaajalised kohustused kokku	663 556 331	623 365 090
KOHUSTUSED KOKKU	750 269 831	641 665 232
OMAKAPITAL		
Vähemosalus	200 960	199 000
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	207 043 950	38 894 277
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 458 795	167 613 812
OMAKAPITAL KOKKU	253 747 705	206 751 089
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	1 004 017 536	848 416 321

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

KASUMIARUANNE	2008	2007
Müügitulu	577 492 760	56 717 581
Müüdnud toodangu (kaupade ,teenuste) kulu	507 055 028	15 523 581
Brutokasum	70 437 732	41 194 000
Üldhalduskulud	9 472 811	4 740 362
Muud äritulud	13 261	157 231 507
Muud äriksulud	128 447	77 939
Äriksum	60 849 735	193 607 206
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud (-kulud)	-14 390 940	-26 053 394
Muud finantstulud ja -kulud	0	60 000
Finantstulud ja -kulu kokku	-14 390 940	-25 993 394
Kasum (kahjum) ennetulumaksustamist	46 458 795	167 613 812
Tulumaks		
Aruandeaasta puhaskasum (- kahjum)	46 458 795	167 613 812

**Omakapitali muutuste
aruanne**

	Osa kapital	Vähemus- osalus	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000		4 000	38 894 277	38 938 277
Arvestuspõhimõtete muutmise mõju					0
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2006	40 000		4 000	38 894 277	38 938 277
2007.a. puhaskasum				167 839 554	167 839 554
Vähemusosalus		199 000			199 000
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	199 000	4 000	206 733 831	206 976 831
Materiaalse põhivara ümberhindlus					0
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2007	40 000	199 000	4 000	206 733 831	206 976 831
Vähemusosalus					
Aruandeperioodi puhaskasum				46 770 874	46 770 874
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	199 000	4 000	253 504 705	253 747 705

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Rahavood äritegevusest	2008	2007
Ärikasum	60 849 735	193 607 206
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	293 157	272 652
Kasum kinnisvaraümberhindlusest	0	-156 809 768
Kasum põhiavra müügist	-39 876 833	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 524 567	533 695
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 586 810	-5 493 572
Makstud intressid	-14 390 940	-23 287 292
Kokku rahavood äritegevusest	7 937 362	8 822 921
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringute soetus	0	-26 457 189
Materiaalse põhivara soetamine	0	-50 856
Antud laenu	0	-48 461 454
Kinnisvarainvesteeringu müük	480 350 620	
Soetatud finantsinvesteeringud	-425 644 519	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	54 706 101	-74 969 499
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	94 104 323	73 604 498
Saadud laenude tagasimaksed	-148 309 671	-6 704 101
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-54 205 348	66 900 397
Rahavood kokku	8 438 115	753 819
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	2 019 818	1 265 999
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 438 115	753 819
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 457 933	2 019 818

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10 000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse linearsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- hooned	2% aastas
- masinad ja seadmed	20% aastas
- arvutustehnika	40% aastas
- kontorimööbel	40% aastas

Maad ei amortiseerita.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Kasutus- ja kapitalirent

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse iga kuu. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on OÜ Raldon on moodustatud reservkapital, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa nr.1

AKTIVA (VARAD)	31.dets.08	31.dets.07
Käibevara		
Raha ja pangakontod	4 160 696	794 589
Nõuded ostjate vastu	1 727 904	216 006
Muud nõuded	123 529 641	33 241 845
Viitlaekumised ja ettemaksed	4 066 544	1 144 345
Käibevara kokku	133 484 785	35 396 785
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	170 057 300	54 879 000
Kinnisvarainvesteeringud	878 272	441 045 750
Materiaalne põhivara	805 628	793 049
Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	4 197 000	4 197 000
Põhivara kokku	175 938 200	500 914 798
AKTIVA (VARAD) KOKKU	309 422 985	536 311 584
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)	31.dets.08	31.dets.07
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused	70 000 000	12 465 000
Võlad tarnijatele	1 040 643	1 126 100
Maksuvõlad	401 176	539 164
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	706 878	720 625
Lühiajalised kohustused kokku	72 148 697	14 850 889
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	12 000 000	336 374 481
Pikaajalised kohustused kokku	12 000 000	336 374 481
KOHUSTUSED KOKKU	84 148 697	351 225 369
OMAKAPITAL		
Osakapital	40 000	40 000
Ülekurss	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	185 042 215	38 894 277
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 188 073	146 147 938
OMAKAPITAL KOKKU	225 274 288	185 086 215
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	309 422 985	536 311 584

Lisa nr.2

KASUMIARUANNE	2008	2007
Müügitulu	512 540 919	354 317 581
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	459 553 108	336 961 077
Brutokasum	52 987 811	17 356 503
Üldhalduskulud	8 993 131	4 713 122
Muud ärikulud	49 428	76 148
Muud äritulud	13 262	157 231 507
Ärikasum	43 958 514	169 798 740
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud (-kulud)	-3 770 441	-23 650 802
Muud finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulu kokku	-3 770 441	-23 650 802
Kasum (kahjum) ennetulumaksustamist	40 188 073	146 147 938
Tulumaks		
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	40 188 073	146 147 938

Lisa 3 Raha ja pangakontod

	31-dets-08	31-dets-07
Kassa ja pangakontod	10 457 933	2 019 818
Raha ja pangakontod kokku	10 457 933	2 019 818

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

	31-dets-08	31-dets-07
Ostjatelt laekumata arved	2 205 001	216 006
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Nõuded ostjate vastu kokku	2 205 001	216 006
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	0
Eelneval perioodil kuluna kajastatud nõuete laekumine	0	0
Bilansist välja kantud lootusetud nõuded	0	0
Täiendav ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved kokku	0	0

Lisa 5 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31-dets-08	31-dets-07
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	24 156	8 570
Intressid	8 668 831	822 749
Maksude ettemaksed	704 339	
Viitlaekumised kokku	9 397 326	831 319

Lisa 6 Maksud

	31-dets-08		31-dets-07	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	704 339	200 821	0	522 204
Maksuintressid	0	443	0	443
Üksikisiku tulumaks	0	76 644	0	103 647
Sotsiaalmaks	0	170 432	0	190 045
Kohustuslik kogumispension	0	4 729	0	5 741
Töötuskindlustus	0	11 052	0	5 083
Maamaks		52 589		
KOKKU	704 339	516 710	0	827 163

Lisa 7 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Tagasimakse tähtaeg		
	Saldo 31.12.07	12 kuu jooksul	üle 1 aasta
Antud laenud	94 245 374	53 928 713	40 316 661
KOKKU	94 245 374	53 928 713	40 316 661

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

2008.a. toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes

Saldo 31.12.2007	787 306 675
Soetamine ja parendused	766 112
Kasum/kahjum ümberhindlusest	0
Müük omahinnas	440 473 787
Saldo 31.12.2006	347 599 000

Lisa 9 Võlakohustused

	Tagasimakse tähtaeg		
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	üle 1 aasta
Muud saadud laenud	98 480 000	74 480 000	24 000 000
Pikaajalised pangalaenud	639 556 331	0	639 556 331
KOKKU	738 036 331	74 480 000	663 556 331

Lisa 10 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad töövõtjatele	706 878	362 058
Rentnike tagatisraha	2 400 000	2 400 000
Intressivõlad	1 755 494	1 068 871
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	4 862 372	3 830 929

Lisa 11 Müügitulu

OÜ Raldon müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes alljärgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	577 492 760	56 717 581
Kokku	577 492 760	56 717 581

OÜ Raldon müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes alljärgnevalt:

Tegevusalad	2007	2006
Ruumide üüritulu ja sellega seotud haldusteenused	97 142 140	43 719 944
Kinnisvarainvesteeringu müük	480 350 620	
Kokku	577 492 760	43 719 944

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Raldon OÜ osanikele

Olen auditeerinud kaasnevat OÜ Raldon (ettevõtte) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2008, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused 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

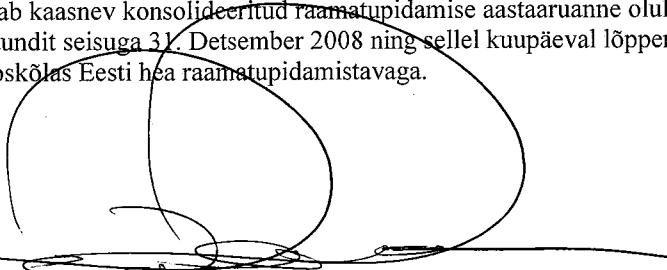
Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab ka raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettust 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 põhjenduste ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasnev konsolideeritud 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.



Raul Randväli
Vannutatud auditor

11.03.2009

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OÜ Raldon vaba omakapital on 31.12.2008 järgmine (kroonides)

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	207 043 950
Kasum aruandeaasta majandustegevusest	46 458 795
Kokku jaotamata kasum	253 502 745

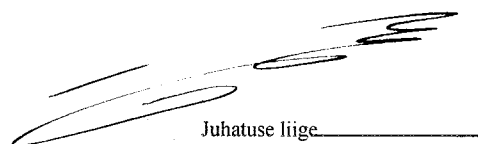
juhatus teeb ettepaneku jaotada vaba omakapital alljärgnevalt:

2. Netodividendidena väljamaksmiseks	0
--------------------------------------	---

Järele jääva vaba omakapital summas 253 502 745 krooni jätta jaotamata



Mati Tusov
Juhatuse esimees


Juhatuse liige _____

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Raldon juhatus on koostanud 2008. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 10.03.2009 äriühingu juhatus.

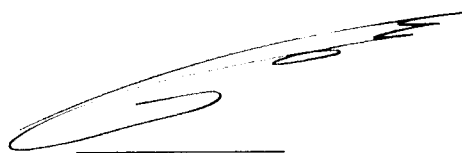
Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Mati Tusov

juhatuse esimees



Juhatuses liige

OÜ RALDON

OSANIKE NIMEKIRI

Nr.	Osaniku nimi	Aadress	Kogus	Osa nimiväärtus
1.	Truck ja Transport OÜ	Tallinn	50 %	20 000.-
2.	Kreider Trade OÜ	Tallinn	50 %	20 000,-