

23

65463

Külli Kalda

Rüütli Ärikeskuse AS

Majandusaasta aruanne 2007

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01. jaanuar 2007

aruandeaasta lõpp: 31. detsember 2007

ärinimi: Rüütli Ärikeskuse AS

tegevusala: EMTAK 68201
Enda mitteeluruumide rendileandmine

registrikood: 10071337

tänava nimi: Rüütli 14/ Nikolai 7

linn: Pärnu

postisihtnumber: 80010

maakond: Pärnu

telefon: +372 44 70 100

faks: +372 44 70 200

e-posti aadress: ryytli@hot ee

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne.....	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Omakapitali muutuste aruanne.....	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	11
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimeetodid ja hindamiselused.....	11
Lisa 2 Raha.....	13
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu.....	13
Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded.....	14
Lisa 5. Maksunõuded ja -kohustused.....	14
Lisa 6. Pikaajalised laenunõuded.....	14
Lisa 7. Müüguootel põhivara.....	14
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud.....	15
Lisa 9. Materiaalne põhivara.....	16
Lisa 10. Pikaajalised kohustused.....	16
Lisa 11. Aktsiakapital.....	17
Lisa 12. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	17
Lisa 13. Müüdud teenuste kulu.....	17
Lisa 14. Üldhalduskulud.....	17
Lisa 15. Laenu tagatis ja panditud vara.....	18
Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega	18
Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele.....	19
Audiitori järeldusotsus.....	20
Kasumi jaotamise ettepanek.....	21
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri.....	22

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Rüütli Ärikeskuse AS asutati 1996. aastal. Samal aastal sõlmiti Pärnu linnaga hoonestusõiguse seadmise leping linna omandis olevale kinnistule asukohaga Pärnu linnas Rüütli 14/ Nikolai 7. Rüütli Ärikeskuse hoone valmis 1998. aastal. Rüütli Ärikeskuse AS põhitegevus on seotud hoone haldamise ning äri- ja büroopindade üürimisega.

Äriplaanis tehtud muudatuse järgi müüdi 1999. aastal ligikaudu 23 % büroo pindadest ja saadud tuluga tasuti ennetähtaegselt pangalaenu üldise finantskoormuse vähendamiseks.

2007. aastal müügitulud olid samal tasemel 2006. aastaga, kuna kogu aasta vältel olid peaaegu kõik ruumid välja üüritud ja üürnike vahetus harva.

2008.a. ja ka järgnevate aastate põhiülesanne on hoida ja suurendada üüripindade täituvust.

Tulud, kulud ja kasum

2007.aastal moodustas Rüütli Ärikeskuse müügitulu 5 021 097 krooni, mis koosneb ruumide üürist ja kommunaalteenuste müügist.

Rüütli Ärikeskuse AS kogu müügitulu moodustas müük Eestis.

Rüütli Ärikeskuse AS brutokasumiks kujunes 2 387 443 krooni, mis on 2% vähem kui eelmisel aastal.

Peamised finantssuhtarvud

	2007	2006
Müügitulu (kr)	5 021 097	5 058 425
Tulu kasv/vähenemine	- 0,7%	3%
Brutokasumi määr %	48%	48%
Puhaskasum (kr)	1 151 957	1 362 627
Kasumi kasv/vähenemine	- 15%	10%
Puhasrentaablus	23%	27%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,83	0,46
ROA	4%	4%
ROE	11%	14%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibekasv (%) = (müügitulu 2007 – müügitulu 2006) / müügitulu 2006 * 100

- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2007 – puhaskasum 2006) / puhaskasum 2006 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordadaes) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

Aruandeaasta heale tulemusele aitas kaasa jätkuv majanduskasv, et äriettevõtete majandustulemused võimaldavad üürida äri- ja bürooruume. Äri- ja bürooruumide üürimist mõjutab ka uute ärihoonete rajamine, aga 2007. aastal lähiümbruses uusi ärihooneid ei valminud.

Meie äritegevus ruumide üürimise alal ei ole mõjutatud hooajalisusest.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad Eesti kroonides ja lepingutes on summad seotud Eesti krooni ja Euro vahelise suhtega ja juhul kui kurss muutub lepingu kehtivuse ajal korrigeeritakse summasid vastavalt eelnimetatud kursi muutusele.

Ettevõtte laenude intressimäärad on seotud EURIBOR-iga.

Investeeringud

Ettevõtte omandas 2007. aastal 100 % osaluse Venemaa ettevõttes OOO „Ferma Riiska“, mis haldab suurt kinnistut Venemaa looderegioonis. Osaluse omandamise eesmärk on ettevõtte väärtuse tõstmine kinnistu heakorrastamise ja planeeringusse tehtavate töödega ning seejärel osaluse realiseerimine.

Personal

Rüütli Ärikeskuse AS-i keskmine töötajate arv majandusaatal oli kaks töötajat. 2007. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 175,8 tuh. krooni, vähenedes aastaga 4%. 2007. aastal palgalisi nõukogu ega juhatuse liikmeid ei olnud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Rüütli Ärikeskuse põhieesmärgiks järgmisel aastal on maksimaalne ruumide välja üürimine ja võimalusel üürihindade suurendamine proportsionaalselt riiklikult fikseeritava tarbijahinna indeksi muutumisega vahetult 12-kuulise perioodi jooksul.

Raivo Erik

juhatuse liige

.....

17.03.2008

Raamatupidamise aastaaruanne

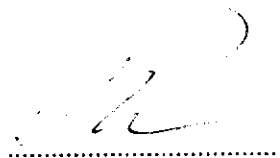
Juhatuse deklaratsioon

Rüütli Ärikeskuse AS juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Rüütli Ärikeskuse AS finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Rüütli Ärikeskuse AS on jätkuvalt tegutsev.

Raivo Erik

juhatuse liige



17.03.2008

Bilanss

AKTIVA (vara)

(Eesti kroonides)		Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara				
Raha				
	Raha	2	481 283	431 593
Nõuded ja ettemaksed				
	Nõuded ostjate vastu	3	163 607	137 459
	Ebatõenäoliselt laekuvad arved	3	-5 328	0
	Nõuded emaettevõttele	16	199 333	106 111
	Müügiootel põhivara	7	2 786 930	
	Muud lühiajalised nõuded	4	78 448	68 363
	Kokku		3 222 990	311 933
Käibevara kokku			3 704 273	743 526
Põhivara				
	Pikaajalised nõuded emaettevõttele	6,16	3 500 000	5 000 000
	Kinnisvarainvesteering	8	22 984 193	24 195 943
Materiaalne põhivara				
	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	9	1 622 642	780 240
Põhivara kokku			28 106 835	29 976 183
AKTIVA (vara) kokku			31 811 108	30 719 709

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 2008

Signature/allkiri Maria Ottesson

Maria Ottesson, Tallinn

PASSIVA (kohustused ja omakapital)

(Eesti kroonides)		31.12.2007	31.12.2006
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenu kohustused			
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed	10	569 544	898 368
Lühiajaline pangalaen		800 000	0
Kokku		1 369 544	898 368
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		114 325	220 744
Võlad töövõtjatele		51 545	45 585
Maksuvõlad	5	64 544	43 594
Intressivõlad		57 122	45 535
Muud võlad		1 000	1 000
Saadud ettemaksed		370 271	363 701
Kokku		658 807	720 159
Lühiajalised kohustused kokku		2 028 351	1 618 527
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	10	19 058 316	19 528 698
Pikaajalised kohustused kokku		19 058 316	19 528 698
Kohustused kokku		21 086 667	21 147 225
OMAKAPITAL			
Aksiakpital	11	10 884 400	10 884 400
Kohustuslik reservkapital		320 032	251 901
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		-1 631 948	-2 926 443
Aruande aasta kasum (-kahjum)		1 151 957	1 362 626
Omakapital kokku		10 724 441	9 572 484
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL kokku		31 811 108	30 719 709

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 12.04.08

Signature/allkiri

Maria Ottesson, Tallinn

KASUMIARUANNE
(Eesti kroonides)

	Lisa	2007	2006
Müügitulu	12	5 021 097	5 058 425
Müüdud teenuste kulu	13	2 633 654	2 620 713
Brutokasum		2 387 443	2 437 712
Üldhalduskulud	14	290 015	293 669
Muud äritulud		22 558	12
Muud ärikulud		8 311	860
Ärikasum		2 111 675	2 143 195
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud		222 062	113 779
Intressikulud		1 181 780	894 348
Kokku finantstulud ja -kulud		-959 718	-780 569
Kasum enne tulumaksustamist		1 151 957	1 362 626
Aruandeaasta kasum		1 151 957	1 362 626

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 12.04.08

Signature/allkiri *[Signature]*

Maria Ottesson, Tallinn

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		1 151 957	1 362 626
Materiaalse põhivara kulum	8	1 211 750	1 211 750
Ostjate nõuete muutus	3	-20 820	-730
Nõuded emaettevõttele muutus	16	-93 222	-106 111
Lühiajaliste nõuete muutus		-10 085	6 300
Ostjate ettemaksude muutus		6 570	1 416
Võlad hankijatele muutus		-106 419	-10 165
Võlad töövõtjatele muutus		5 960	-1 961
Maksuvõlgade muutus	5	20 950	-19 140
Intressi võlgade muutus		11 587	19 387
Muude viitvõlgade muutus		0	1 000
Rahavood äritegevusest kokku		2 178 228	2 464 372
Rahavood investeerimisest			
Finantsinvesteering	7	-2 116 012	0
Põhivara soetamine	9	-1 513 320	-646 683
Antud pikaajalised laenud	6	0	-5 000 000
Tasutud pikaajalised laenud	6	1 500 000	0
Rahavood investeerimisest kokku		-2 129 332	-5 646 683
Rahavood finantseerimisest			
Saadud laenud		800 000	6 100 000
Tasutud laenud		-799 206	-2 610 449
Rahavood finantseerimisest kokku		794	3 489 551
RAHAVOOD KOKKU		49 690	307 240
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		431 593	124 353
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
		49 690	307 240
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus			
		481 283	431 593

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 18.08.08

Signature/allkiri Maria Ottésson

Maria Ottésson, Tallinn

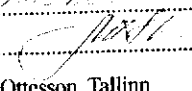
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsia- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku oma- kapital
Saldo 31.12. 2005	10 884 400	189 957	-2 864 499	8 209 858
Aruande perioodi puhaskasum			1 362 626	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine		61 944	-61 944	
Saldo 31. 12. 2006	10 884 400	251 901	-1 563 817	9 572 484
Aruande perioodi puhaskasum			1 151 957	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine		68 131	-68 131	
Saldo 31.12. 2007	10 884 400	320 032	-479 991	10 724 441

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 18.12.08

Signature/allkiri 

Maria Ottesson, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Üldpõhimõtted

Rüütli Ärikeskuse AS 2007.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Rüütli Ärikeskuse AS kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2 lisa toodud kasumiaruande skeemi nr.2

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvarud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

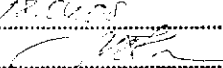
Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 15 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 18.06.08

Signature/alkiri 

Maria Ottesson, Tallinn

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluad:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Inventar, mööbel, kontoritehnika	2-5 aastat
Masinaid ja seadmed	10-20 aastat
Hooned ja ehitised	50 aastat
Maa kasutusõigus	99 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (minus müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 12.09.08

Signature/allkiri

Maria Ottosen, Tallinn

Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringut amortiseeritakse samadel põhimõtetel kui sarnast liiki põhivara. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Tulude arvestus

Müügituludena kajastatakse tulud ruumide üüroimisest ja tulud kommunaalteenuste müügist.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil- äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2007 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2. Raha (kroonides)

	31.12.2007	1.12.2006
Pangakontod	481 283	431 593
Raha kokku	481 283	431 593

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjatelt laekumata arved	163 607	137 459
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-5 328	0
Kokku	158 279	137 459

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindluses:

	31.12.2007	31.12.2006
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	51 734
Aruandeaastal ebatõenäoliselt laekuvateks tunnistatud nõuded	5 328	0
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	0	51 734
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	5 328	0

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 31.12.07

Signature/allkiri Maria Ottesson

Maria Ottesson, Tallinn

Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjate ettemaksude käibemaks	56 482	55 264
Tulevaste perioodide kulud	21 409	12 482
Muud nõuded	557	617
Kokku	78 448	68 363

Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused

	31.12.2007 Kohustus	31.12.2006 kohustus
Käibemaks	57 858	36 772
Kinnipeetud tulumaks	3 022	3 158
Sotsiaalmaks	3 432	3 432
Töötuskindlustusmakse	72	72
Kohustuslik kogumispension	160	160
Kokku	64 544	43 594

Lisa 6. Pikaajalised laenunõuded

	Summa	Tagasimakse tähtaeg	Intress
Antud laen Someri Trade OÜ	3 500 000	20.06.2011	4 % aastas

Lisa 7. Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivarana on 31.12.2007 seisuga kajastatud 100% osalus OOO-s „Ferma Riiska”, mis haldab suurt kinnistust Venemaa looderajoonis koos nimetatud maaalale tehtud hoonestuse projektiga.

Objekti bilansiline maksumus seisuga 31.12.2007 oli 2 786 930 EEK.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 18.04.08

Signature/allkiri

Maria Ottesson, Tallinn

Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	KOKKU
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga			
31.12.2006	28 262 977	6 970 450	35 233 427
Soetusmaksumus seisuga			
31.12.2007	28 262 977	6 970 450	35 233 427
Akumuleeritud kulum			
Akumuleeritud kulum			
seisuga 31.12.2006	5 052 601	5 984 883	11 037 484
Aruandeperioodi			
amortisatsioonikulu	554 705	657 045	1 211 750
Akumuleeritud kulum			
seisuga 31.12.2007	5 607 306	6 641 928	12 249 234
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga			
31.12.2006	23 210 376	985 567	24 195 943
Jääkväärtus seisuga			
31.12.2007	22 655 671	328 522	22 984 193

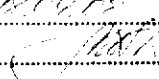
Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses ja edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist.

Majandusaastal saadi üüritulu kinnisvarainvesteeringust 5 021 097 krooni (vt lisa 11) ning üürile antud vara haldamisega kaasnev kulu oli 2 633 654 krooni

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 12.12.07

Signature/allkiri 

Maria Ottesson, Tallinn

Lisa 9. Materiaalne põhivara

	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	780 240	106 842	887 082
Soetatatud	1 513 320	0	1 513 320
Ümberklassifitseeritud müügiootel põhivaraks	-670 918	0	-670 918
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	1 622 642	106 842	1 729 484
Akumuleeritud kulum ja allahindlused			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	0	106 842	106 842
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	0	106 842	106 842
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	780 240	0	780 240
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	1 622 642	0	1 622 642

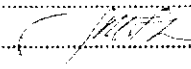
Lisa 10. Pikaajalised kohustused

	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Investeeringislaen	19 627 859	15.01.2013	1,5% +PBI (Panga Eesti krooni baas- intressi määr)	EUR	Laen on tagatud hüpoteegiga kinnistule asukohaga Rüütli 14/Nikolai 7 Pärnus
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	569 544				

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 12.04.08

Signature/allkiri 

Maria Ottesson, Tallinn

Lisa 11. Aktsiakapital

	Aktsiate arv (tk)	Aktsiakapital
Saldo 01.01.2007	108 844	10 884 400
Saldo 31.12.2007	108 844	10 844 400

Rüütli Ärikeskuse AS aktsiate nominaalväärtus on 100 krooni.

Põhikirja kohaselt on Rüütli Ärikeskuse miinimumkapital 3 000 000 krooni ja maksimumkapital 12 000 000 krooni.

Lisa 12. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	2007	2006
Ruumide üürimine ja kommunaalteenused	5 021 097	5 058 425
EMTAK 68201 Enda mitteeluruumide rendileandmine		
Piirkond		
Eesti	5 021 097	5 058 425

Lisa 13. Müüdud teenuste kulud

	2007	2006
Elektri-, vee ja soojusenergia	767 777	778 192
Ruumide üür	297 457	297 457
Prügivedu ja koristus	126 928	115 437
Seadmete hooldus ja jooksev remont	88 501	76 071
Valveteenus	79 548	72 692
Üüripindade haldus- ja vahendusteenus	61 693	69 114
Kulum	1 211 750	1 211 750
Kokku müüdud kaupade kulud	2 633 654	2 620 713

Lisa 14. Üldhalduskulud

	2007	2006
Tööjõukulud	175 805	182 393
Ostetud teenused	49 146	54 522
Ostetud kaubad	23 114	12 375
Muud kulud	41 950	44 379
Kokku üldhalduskulud	290 015	293 669

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 2008

Signature/allkiri Maria Ottesson

Maria Ottesson, Tallinn

Lisa 15. Laenu tagatis ja panditud vara

Pikaajalise investeerimislaenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule Rüütli 14/Nikolai 7, Pärnus, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2007 on 22 984 193 krooni.

Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuteks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud)
- tütar- ja sidusettevõtted
- teised samasse kondsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted
- aktsaseltsi tegevdirektor, juhatuse ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Antud pikaajaline laen

Rüütli Ärikeskuse AS on 2006. aastal andnud laenu seotud osapoolele (emaettevõtte Someri Trade OÜ) summas 5 000 000 EEK. Aruandeaastal emaettevõtte maksis tagasi 1 500 000 krooni laenu põhisummast ja intresse summas 106 111 krooni. Laenu tingimused on toodud lisas nr. 6.

Saldod bilansipäeva seisuga

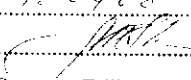
Bilansipäeva seisuga oli ettevõtte nõuete saldod seotud osapooltega järgmised:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku
Nõuded				
Someri Trade OÜ	emaettevõtte	-	3 500 000	3 500 000
Someri Trade OÜ	emaettevõtte	199 333		
Kokku nõuded		199 333	3 500 000	3 500 000

initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identitseerimiseks

Date/kuupäev 12.04.08

Signature/allkiri 

Maria Ottesson, Tallinn

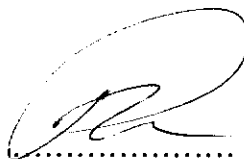
Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

Rüütli Ärikeskuse AS tegevjuhtkond on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Raivo Erik

juhatuse liige



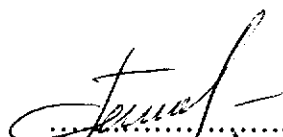
23.04.2008

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

Nõukogu:

Igor Gusev

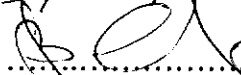
nõukogu liige



23.04.2008

Vladimir Savchuk

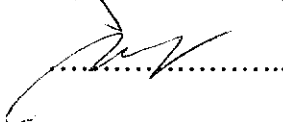
nõukogu liige



23.04.2008

Viivi-Anne Soots

nõukogu liige



23.04.2008

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Rüütli Ärikeskuse AS ainuaktsionärile

Olen auditeerinud Rüütli Ärikeskuse AS (registrikood 10071337) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 18 on kaasatud minu poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

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

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin 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 ja 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.

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

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Rüütli Ärikeskuse AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Maria Otteson
Vannutatud audiitor

18.04.2008

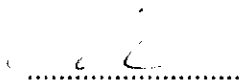
Tallinn

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	- 1 631 948
2007. aasta puhaskasum	1 151 957
Eraldised kohustuslikku resrvkapitali	57 598
Kokku kahjum	-537 589

Raivo Erik

juhatuse liige



17.03.2008

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

Rüütli Ärikeskuse AS üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitatud üldkoosoleku toimumise (15.05.2007) seisuga oli alljärgnev:

1. Someri Trade OÜ

Isiku- või registrikood	10641467
Aadress:	Narva mnt. 9A, Tallinn
Aksia liik	lihtaktsia
Aktsiate arv:	108 844
Aktsianimiväärtus	100
Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg	15.05.2006