

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

2 b. ud. 2009

21.12. 99268

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2008

aruandeaasta lõpp: 31.12.2008

ärinimi: OÜ Rüütli Majad

registrikood: 10321320

tänav: Rüütli 23

linn: Tartu

postisihtnumber: 51006

maakond: Tartu

telefon: 7 377 570

faks: 7 377 582

Põhitegevusala: Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

Audiitor: Galina Fedulajev

Lisatud dokumendid

1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Osanike nimekiri



Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaruande lisad	9
Lisa 1. Kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 4. Materiaalne põhivara	13
Lisa 5. Kapitali- ja kasutusrent	13
Lisa 6. Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7. Laenukohustused	14
Lisa 8. Võlad emattevõtjale	14
Lisa 9. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkonade lõikes	14
Lisa 10. Kaubad, toore, materjal, teenused	15
Lisa 11. Muud tegevuskulud	15
Lisa 12. Muud ärikulud	15
Lisa 13. Intressitulud	15
Lisa 14. Intressikulud	15
Lisa 15. Laenude tagatised ja panditud varad	16
Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega	16
Lisa 17. Omakapital	16
Lisa 18. Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	17
Juhatuse allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele	18
Audiitori järeldusotsus	19
Kasumi jaotamise ettepanek	20
Osanike nimekiri	21



Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Tegevusaruanne

Aruandeaastal jätkus OÜ Rüütli Majad tavapärane majandustegevus, s.o. ettevõttele kuuluval kinnistul Rüütli 21/23 Tartus asuvate hoonete haldamine ja bürooruumide üürimine ning Tartu mnt.18 Tallinnas asuvate bürooruumide üürimine.

Lisaks olemasolevale korteriomandile osteti 2008 a. veebruaris juurde üheksa korteriomandit Tallinnas Tartu mnt. 18. Ostetud korteriomandid üüriti välja emaeetevõttele.

2008. aasta ettevõtte müügitulu oli 3 520 723 krooni (2007. a. 2 050 867 krooni), mis on 42% rohkem kui eelmisel aastal. Müügitulust 86 % (2007.a. 69 %) moodustas üüritulu ja 14 % (2007.a. 25 %) tulu kommunaalteenuste edasimüügist. Üüritulu kasv põhines üürihindade tõusul ja üüritava pinna suurenemisel. Bürooruumide üüritav pind kokku on 1 834 m², millest aruandeperioodi lõpu seisuga oli välja renditud emaeetevõttele 96%.

OÜ Rüütli Majad 2008. majandusaasta kahjum oli 299 737 (2007.a. 834 794) krooni.

2008. aastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud. Ettevõtte juhatuse liikmetele tasusid ei makstud, juhatuse liikmetele tehtud erisoodustustelt maksti makse summas 40 132 krooni.

OÜ Rüütli Majad kohustused 31.12.2008 seisuga olid 24 224 600 (2007.a. 7 243 745) krooni, millest võlg emaeetevõttele BIGBANK AS moodustab 9 247 299 (2007.a. 5 884 555) krooni ja Hansapangale 14 800 000 krooni. Laenu tagasimaksed Hansapangale on planeeritud katta üürilaekumistega ja emaeetevõttelt saadava pikaajalise laenuga. Laenu garanteerib emaeetevõte.

Järgneval majandusperioodil planeerib OÜ Rüütli Majad jätkata kinnisvarahaldusega seotud tegevust. Kavas on jätkata kinnisvara väärtust säilitavate ja tõstvate investeeringute ja kulutuste tegemist.

Olulisemad suhtarvud

	2008	2007
Omakapitali kordaja (EM)	3,6	2,04
Vara tootlikkus (AU)	16,31 %	15,25 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,1	0,3

Suhtarvude arvutamisel on võetud bilansilised näitajad arvesse eelmise ja käesoleva aruandeperioodi lõpunäitajate aritmeetilise keskmisena, kasumiaruande näitajad on aruandeperioodi lõpu seisuga

Suhtarvude selgitus:

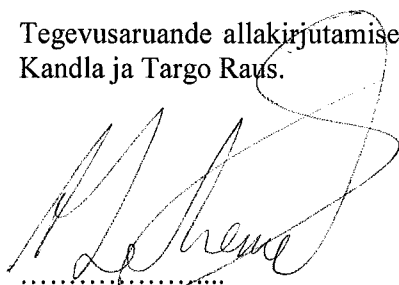
Omakapitali kordaja (EM) on koguvara suhe omakapitali

Vara tootlikkus (AU) on kogutulude suhe koguvarasse

Kogutulud koosnevad müügituludest ja intressituludest

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja on käibevara suhe lühiajalistesse kohustustesse

Tegevusaruande allakirjutamise hetkel kuuluvad OÜ Rüütli Majad juhatusse Arvo Lehemets, Veiko Kandla ja Targo Raus.



.....
Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Raamatupidamise aastaruanne

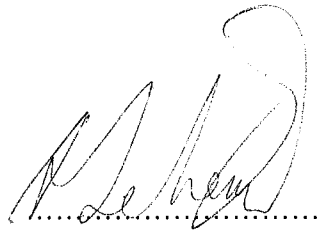
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Rüütli Majad juhatus deklareerib oma vastutust 2008.a. raamatupidamise aastaaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et :

- raamatupidamise aastaaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Rüütli Majad finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 30.01.2008 on majandusaasta aruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Rüütli Majad on jätkuvalt tegutsev.

Arvo Lehemets

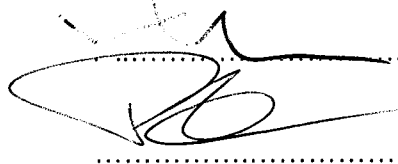
juhatuse esimees



13. 02. 2009

Veiko Kandla

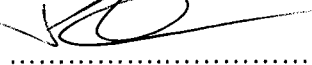
juhatuse liige



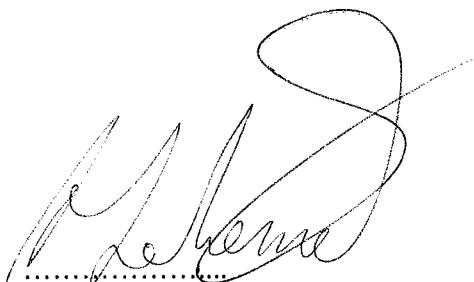
13. 02. 2009

Targo Raus

juhatuse liige



13. 02. 2009



Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

13. 02. 09.

Galina Fedulajev

Bilanss

VARAD

(kroonides)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha		5 570	195 721
Nõuded ja ettemaksed	2	162 158	200 767
Käibevara kokku		167 728	396 488
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	29 725 507	12 815 586
Materiaalne põhivara	4	196 629	196 672
Põhivara kokku		29 922 136	13 012 258
VARAD KOKKU		30 089 864	13 408 746

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	3 552 000	331 334
Võlad ja ettemaksed	6, 8	177 302	517 093
Lühiajalised kohustused kokku		3 729 302	848 427
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	11 247 999	510 763
Muud pikaajalised võlad	8	9 247 299	5 884 555
Pikaajalised kohustused kokku		20 495 298	6 395 318
Kohustused kokku		24 224 600	7 243 745
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	17	4 800 000	4 800 000
Ülekurss		86 705	86 705
Kohustuslik reservkapital		116 637	116 637
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 161 659	1 996 453
Aruandeaasta kasum		-299 737	-834 794
Omakapital kokku		5 865 264	6 165 001

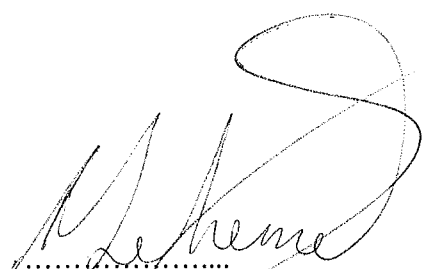
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

30 089 864 13 408 746
Allkirjastatud
identifitseerimiseks 5
18. 02. 09.
Galina Fedulaieva

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2008	2007
Müügitulud	5, 9	3 520 723	2 050 867
Muud äritulud		26 055	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	733 739	1 246 992
Muud tegevuskulud	11	552 679	868 264
Tööjõukulud		0	854
Palgakulu		0	642
Sotsiaalmaksukulu		0	212
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3, 4	1 039 782	391 768
Muud ärikulud	12	43 011	77 385
Ärikasum		1 177 567	-534 396
Finantstulud ja kulud			
Intressitulud	13	356	163
Intressikulud	14	1 477 310	300 561
Kahjum valuutakursi muutusest		350	0
Kokku finantstulud ja -kulud		-1 477 304	-300 398
Kasum enne tulumaksustamist		-299 737	-834 794
Aruandeperioodi puhaskasum		-299 737	-834 794

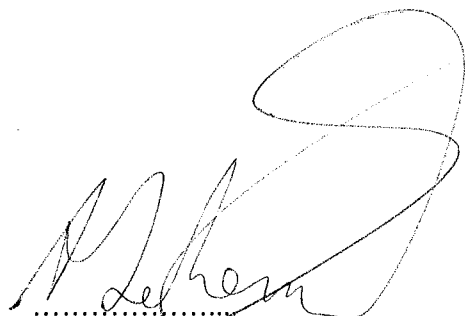

.....
Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

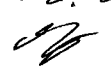
Allkirjastatud
identifitseerimiseks
13. 02. 09.

Galina Fedulajeva

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Laekunud müügitulu	4 194 430	2 363 336
Makstud kauba, materjali ja teenuste eest	-906 487	-1 539 794
Makstud mitmesuguseid tegevuskulusid	-626 490	-1 115 566
Makstud muud ärikulud	-22 079	-32 347
Makstud käibemaks	-377 282	-47 355
Makstud palk ja sotsiaalmaks	-5 013	-491
Makstud intressid	-1 143 385	0
Kahju valuutakursi muutusest	-2 199	0
Kokku rahavood äritegevusest	1 111 495	-372 217
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud põhivarade eest	-18 018 906	-229 635
Laekunud intressid	356	163
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-18 018 550	-229 472
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	20 519 000	776 000
Saadud laenude tagasimaksed	-3 802 097	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	16 716 903	776 000
RAHAVOOD KOKKU	-190 152	174 311
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	195 721	21 410
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-190 152	174 311
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 569	195 721


Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks
13.02.99.

Galina Fedulajev

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Osakapital kokku
Saldo 31.12.2006	4 800 000	86 705	116 637	1 996 453	6 999 795
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	-834 794	-834 794
Saldo 31.12.2007	4 800 000	86 705	116 637	1 161 659	6 165 001
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	-299 737	-299 737
Saldo 31.12.2008	4 800 000	86 705	116 637	861 922	5 865 264

Täpsem info omakapitali muutuste kohta lisas 17.


.....
Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks
13.02.09.

Galina Fedulajev

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Rütli Majad 2008.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Rütli Majad kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvarad ja -kohustused

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

Finantsvarad 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.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud 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 ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud täielikult ärikuludesse.

Materiaalne põhivara

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

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana varaobjektid soetusmaksumusega alates 5 000 kroonist, kasuliku elueaga üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse 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.


.....
Arvo Lehemets

Juhatusesimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

13.02.07.


Galina Fedulajev

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

masinad ja seadmed 5 aastat
muu inventar 2-5 aastat

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

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 (miinus müügikulutused) 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 varadegrupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava 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.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil, s.t. soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringutele on määratud järgmised kasulikud eluead :

maa- ei amortiseerita
hooned 50 aastat
korteriomand 25 aastat

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused), kajastatakse perioodikuludes.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Arvo Lehemets

Juhatuse esimees

Altkirjastatud
identifitseerimiseks

13. 02. 07.

Galina Fedulajev

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Ettevõtte tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2008. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 21/79. 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 kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 17.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2008 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikus sätestatule on OÜ Rütli Majad moodustanud kohustusliku reservkapitali. Reserv kuulub seotud omakapitali koosseisu, millest ei või teha väljamakseid osanikele. Reservi arvelt tohib katta kahjumeid, kui ei jätku osuühingu vabast omakapitalist või suurendada osakapitali. Kohustuslik reserv moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10-ni suuruse saavutamiseni osakapitalist.

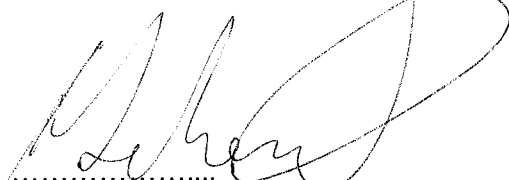
Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse Tulumaksuseaduse mõistes ühte kontserni kuuluvaid äriühinguid, ettevõtte juhtimis- või kontrollorgani liikmeid või nende pereliikmeid ning ühtede ja samade juhtimis- või kontrollorgani liikmetega ettevõtteid.

Tehingud seotud osapooltega on kajastatud majandusaasta aruande lisas 16.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil - brutosummadena on esitatud kõik põhilised äritegevusega seotud laekumiste ja väljamaksete kategooriad. Makstud intressid on kajastatud äritegevuse rahavoogudes.


Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks
18.02.09.

Galina Fedulajev

Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	63 112	74 790
Tulevaste perioodide kindlustusmaksed	10 723	7 262
Tulevaste perioodide kasutusrendimaksed	76 339	108 211
Ettemaksed tarnijatele	11 984	10 504
Kokku	162 158	200 767

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

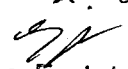
	Hooned, ehitised	Maa	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	15 262 964	305 490	15 568 454
Soetused perioodi jooksul	17 905 053	0	17 905 053
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	33 168 017	305 490	33 473 507
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	-2 752 868	0	-2 752 868
Kulum perioodi jooksul	-995 132	0	-995 132
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008	-3 748 000	0	-3 748 000
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	12 510 096	305 490	12 815 586
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	29 420 017	305 490	29 725 507

Seisuga 31.12.2008 oli ettevõtte kinnisvarainvesteeringu kriteeriumile vastavat vara järgnevalt: Tartus hoone asukohaga Rüütli 21/23 ja Tallinnas korteriomandid asukohaga Tartu mnt.18 ning nimetatud kinnistute juurde kuuluv maa.

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit (soetusmaksumus, millest on maha arvatud akumululeeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Majandusaastal saadi renditulu 3 020 846 krooni ning rendile antud vara haldamisega kaasnev kulu oli 733 739 krooni.


Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks
12.02.09.

Galina Fedulajev

Lisa 4. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	99 549	184 149	55 089	338 787
Ostetud põhivara	22 982	21 625	0	44 607
Ümberklassifitseerimine	0	55 089	-55 089	0
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	122 531	260 863	0	383 394
Kulumi jääk seisuga 31.12.2007	-11 330	-130 785	0	-142 115
Kulum perioodi jooksul	-20 607	-24 043	0	-44 650
Kulumi jääk seisuga 31.12.2008	-31 937	-154 828	0	-186 765
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	88 219	53 394	55 089	196 672
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	90 594	106 035	0	196 629

Lisa 5. Kapitali- ja kasutusrent

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrent

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel rendile andnud kinnisvarainvesteeringud asukohaga Rüütli 21/23 Tartus ja Tartu mnt.18 Tallinnas (v.t. lisa 3). Aruandeperioodil kajastati renditulu kasumiaruandes summas 3 020 846 krooni.

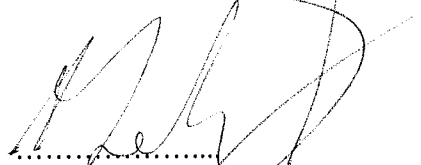
Ettevõtte kui rentnik

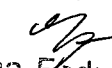
Kasutusrent

Ettevõttel on aasta lõpu seisuga kasutusrendi tingimustel rendile võetud kaks sõiduauto. Üks auto on võetud rendile neljaks aastaks intressimääraga 4,6 % aastas, lepingu valuuta on EUR ja teine auto on võetud rendile viieks aastaks intressimääraga 5,25 % aastas, lepingu valuuta on EEK. 2008. aastal kuludesse kantud rendimakseid oli summas 237 330 EEK.

Lisa 6. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	64 472	150 536
Muud lühiajalised võlad	0	26 054
Intressivõlad	67 371	337 190
Maksuvõlad	45 459	3 313
s.h.Sotsiaalmaks	1 672	1 693
Ettevõtte tulumaks	1 063	1 128
Käibemaks	42 724	492
Kokku	177 302	517 093


.....
Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Alikirjastatud
identifitseerimiseks
13.01.09.

Galina Fedulajev

Lisa 7. Laenukohustused

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2008 summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär
<i>Laenuleping 08-018571-JI</i>	14 800 000	08.02.2013	1,95 %+ 6 kuu EURIBOR
s.h. maksetähtaeg alla 1 aasta	3 552 000		
s.h. maksetähtaeg 1-5 aastat	11 247 999		

Kohustuste tasumine kaetakse üürituludest laekuvate summade arvelt. Arvestades asjaolu, et kohustuste tasumine toimub kiiremini, kui üürisummade laekumine, kasutatakse laenu emattevõttelt.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2007 summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär
<i>EÜL järelmaksuleping</i>	842 097	07.02.2008	3,5%+ 6 kuu EURIBOR
s.h. maksetähtaeg alla 1 aasta	331 334		
s.h. maksetähtaeg 1-5 aastat	510 763		

Lisa 8. Võlad emattevõtjale

Bilansireal *Muud pikaajalised võlad* on kajastatud AS'ilt BIGBANK saadud laen tagastamistähtajaga 31.12.2010 ja intressimääraga 6 % (alates 01.10.2007) aastas.

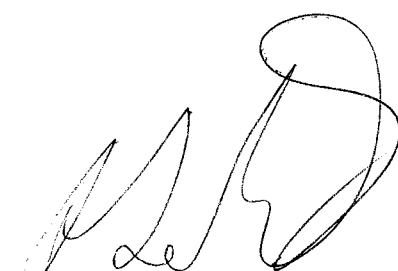
2007.aastal on laenu saadud summas 3 362 744 (2007.a.776 000) krooni, laenu jääk seisuga 31.12.08 oli 9 247 299 krooni.

Laenu intressikulu aruandeperioodil moodustas 496 638 krooni.

Lisa 9. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	2008	2007
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	3 020 846	1 406 086
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	499 877	644 781
Kokku	3 520 723	2 050 867

Kogu müügitgevus on toimunud Eestis.


Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

13. 02. 09.


Galina Fedulajev

Lisa 10. Kaubad, toore, materjal, teenused

	2008	2007
Kommunaalteenused	589 820	592 833
Remondikulud	143 919	654 159
Kokku	733 739	1 246 992

Lisa 11. Muud tegevuskulud

	2008	2007
Maamaksu kulu	15 167	11 161
Kindlustuse kulu	3 686	19 581
Riigilõivukulu, notaritasu kulu, muud juriidilised teenused	89 050	280
Autodega seotud kulud	411 976	685 822
Muud kulud	32 800	151 420
Kokku	552 679	868 264

Lisa 12. Muud ärikulud

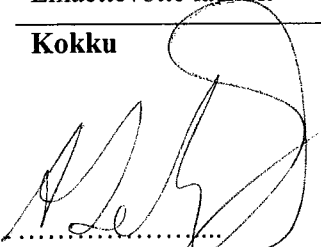
	2008	2007
Trahvid ja viivised	2883	1 924
Ettevõtte tulumaks ja maksud erisoodustustelt	40 128	75 461
Kokku	43 011	77 385

Lisa 13. Intressitulud

	2008	2007
Pangaintress	356	163
Kokku	356	163

Lisa 14. Intressikulud

	2008	2007
Laenulepingult	964 191	0
Järelmaksulepingult	16 481	75 918
Emaettevõtte laenult	496 638	224 643
Kokku	1 477 310	300 561


Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

Allkirjastatud
identifitseerimiseks
13. 02. 09.

Galina Fedulajev

Lisa 15. Laenude tagatised ja panditud varad

AS-lt Sampo Pank saadud *pikaajaline investeerimislaen* emattevõttele on tagatud :
teisele järjekohale seatud hüpoteegiga kinnistule Rütli 21/23 (hüpoteegisummaga 10,5 milj.krooni).

AS-ga Ühisliising Rütli 21/23 Tartus asuvate hoonete renoveerimiseks sõlmitud *kokkulepe arvete tasumise kohta* on tagatud :
esimesele järjekohale seatud hüpoteegiga kinnistule Rütli 21/23 (hüpoteegisummaga 4,420 milj.krooni).

AS-ga Ühisliising Tartu mnt.18 Tallinnas asuva korteriomandi ostu finantseerimiseks sõlmitud *järelmaksuleping* on tagatud:
korteriomandile seatud hüpoteegiga (hüpoteegisummaga 2,3 milj.krooni).

AS-lt Hansapank saadud pikaajaline laen üheksa korteriomandi ostuks on tagatud ühishüpoteegiga
nendele korteriomanditele ja AS BIGBANK poolt antud garantiiga.

Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

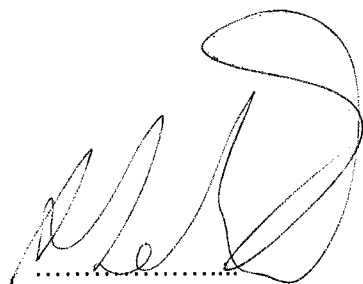
Tehinguks seotud osapoollega on emattevõtelt saadud laen, v.t. lisa nr.8 *Võlad emattevõtjale*.
OÜ Rütli Majad rendib emattevõtjale bürooruume Tartus aadressil Rütli 21/23 ja Tallinnas aadressil Tartu mnt.18. Aruandeperioodil moodustas renditulu 2 945 060 (2007.a. 981 517) krooni, tulu kommunaalteenuste müügist 480 853 (2007.a. 393 353) krooni. Võlgnevus kommunaalteenuste eest seisuga 31.12.08 oli 58 414 krooni. Juhatare liikmete erisoodustuse summa moodustas 48 000 krooni, mille pealt maksti makse 40 132 krooni.

Lisa 17. Omakapital

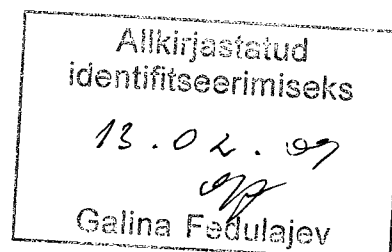
OÜ Rütli Majad on asutatud 1998.aastal osakapitaliga 4 800 000 krooni. Osa nominaalväärtus on 4 800 000 krooni. Osa märgiti ülekursiga 86 705 krooni.
Osaühingu jaotamata kasum on 1 161 659 krooni, kohustusliku reservkapitali arvele on kantud 116 637 krooni.

OÜ Rütli Majad 2008.aasta kahjum oli 299 737 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustab 861 922 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 181 004 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 680 918 krooni.

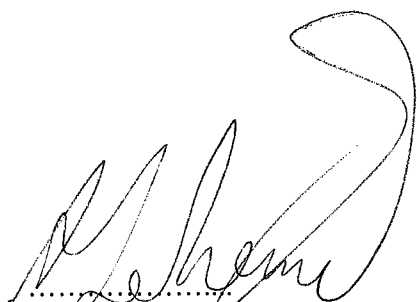


Arvo Lehemets
Juhatare esimees

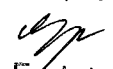


Lisa 18. Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2008 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 3 562 tuhande krooni võrra. Ettevõtte raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2009. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused. Emaettevõtte BIGBANK AS tagab oma garantiiga AS- lt Hansapank saadud laenu tagasimaksmist.



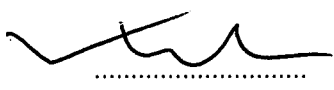
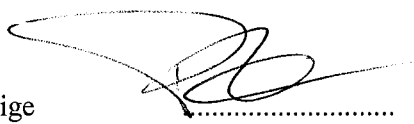
.....
Arvo Lehemets
Juhatuse esimees

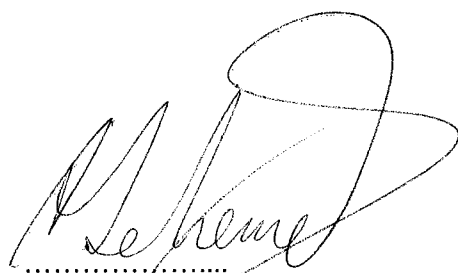
Allkirjastatud
identifitseerimiseks
13. 02. 09

Galina Fedulajev

Juhatuses allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele

OÜ Rütli Majad juhatus on koostanud 2008. aasta raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus :

Arvo Lehemets	juhatuse esimees		13.02.	2009
Veiko Kandla	juhatuse liige		13.02.	2009
Targo Raus	juhatuse liige		13.02.	2009


.....
Arvo Lehemets
Juhatusesimees

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Rütli Majad osanikele.

Olen auditeerinud OÜ Rütli Majad 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. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, 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 kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 OÜ Rütli Majad finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust minu arvamuses, juhin tähelepanu, et seisuga 31. detsember 2008 ületasid OÜ Rütli Majad lühiajalised kohustused käibevara 3 562 tuhat krooni võrra. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2009. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused. Emaettevõtte BIGBANK AS tagab oma garantiiga AS- lt Hansapank saadud laenu tagasimaksmist, mis on kirjeldatud lisades 15 ja 18.

Tartus, 13. 02. 2009.

Galina Fedulajev
audiitor
(tunnistus 382)



Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Rüütli Majad jaotamata kasum on :

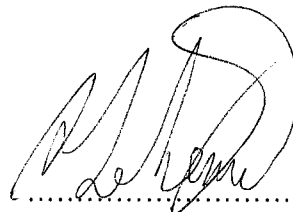
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 161 659
2008.aasta kahjum	-299 737
Kokku jaotuskõlbulik puhaskasum seisuga 31.12.2008	861 922

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt :

Eraldised kohustuslikku reservkapitali	0
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	861 922

Arvo Lehemets

juhatuse esimees



13.02.....2009

Veiko Kandla

juhatuse liige



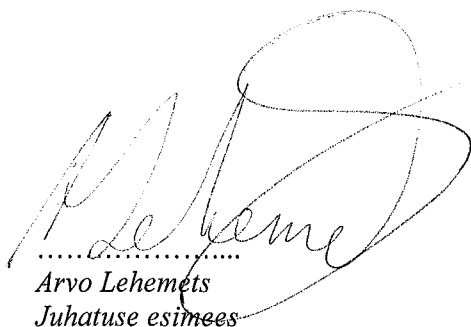
13.02.....2009

Targo Raus

juhatuse liige



13.02.....2009



Arvo Lehemets
Juhatusesimees

OÜ Rütli Majad

asutatud 18.11.1997.a., registrisse kantud 27.11.1997.a.
registrikood 10321320;
asukoht Rütli 23, Tartu linn;
juhatuse liikmed: Arvo Lehemets, Veiko Kandla, Targo Raus
osakapital 4'800'000.- EEK.

OSANIKE NIMEKIRI

OSANIK	OSA	MÄRKUSED
AS BIGBANK Rütli 23, Tartu linn, registrikood 10183757, juhatuse liikmed: Targo Raus, Veiko Kandla	Osanikule kuulub osa nimiväärtusega neli miljonit kaheksasada tuhat Eesti krooni (4'800'000.- EEK); osa annab osanike otsuse vastuvõtmisel neli tuhat kaheksasada häält.	Osa omandatud 29.12.1999.a. sõlmitud osa ostu-müügi ja pandiõiguse lõpetamise lepingu alusel.

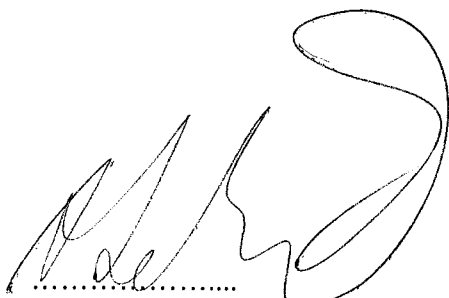
Osanike häälte jagunemine

AS BIGBANK
4'800

OÜ Rütli Majad juhatuse esimehena kinnitan esitatud andmete õigsust


.....
/Arvo Lehemets/

13 02.....a.


.....
Arvo Lehemets
Juhatuse esimees