

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Raar Kinnisvara OÜ

registrikood: 11135453

tänava/talu nimi, Tehase 16
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihthumber: 50107

maakond: Tartu maakond

telefon: 5220956

faks:

e-posti aadress: info@raar.ee

veebilehe aadress: www.raar.ee

Sisukord

Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Kapitalirent	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Raar Kinnisvara OÜ põhitegevuseks oli aruandeaastal kinnisvara vahendusteenus. Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel majandusaastal.

Ettevõtte netokäive oli 323 925 krooni, mis on 42% vähem kui eelmisel aastal.

2009.a. oli ettevõttes palgal kaks töötajat. Töötasud moodustasid 2009. aastal 103 91 (2008.a. 173 428) krooni. Juhatuse liikmetele eraldi tasusid ette nähtud ei olnud. Juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud töölt lahkumisel ja tagasikutsumisel kompensatsioone.

2010.aastal jätkab Raar Kinnisvara OÜ oma põhisuunal.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

	2009	2008
Müügitulu	323 925	556 509
Müügitulu kasv (%)	-41,79	-57,36
Puhaskasum	-55 098	-91 283
Puhasrentaablus (%)	-17,00	-16,40
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,28	4,39
ROA (%)	-6,73	-9,72
ROE (%)	-14,32	-20,76

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = ((müügitulu 2009-müügitulu 2008)/müügitulu 2008)x100

Puhasrentaablus (%) = ((puhaskasum/müügitulu) x 100)

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = ((puhaskasum/varad) x 100)

ROE (%) = ((puhaskasum/omakapital) x 100)

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Raar Kinnisvara OÜ 2009.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- * Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- * Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- * Raar Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



08.06.2010

Juhatuseliige

Rait Sinimäe



08.06.2010

Juhatuseliige

Keijo Voika

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	123 144	160 699	2
Nõuded ja ettemaksed	25 506	65 417	3
Varud	408 530	408 530	
Kokku käibevara	557 180	634 646	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	260 678	304 122	5
Kokku põhivara	260 678	304 122	
Kokku varad	817 858	938 768	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	354 488	81 974	6
Võlad ja ettemaksed	78 764	62 602	7
Kokku lühiajalised kohustused	433 252	144 576	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	354 488	6
Kokku pikaajalised kohustused		354 488	
Kokku kohustused	433 252	499 064	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 000	42 000	
Kohustuslik reservkapital	4 200	4 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	393 504	484 787	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55 098	-91 283	
Kokku omakapital	384 606	439 704	
Kokku kohustused ja omakapital	817 858	938 768	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	323 925	556 509	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-57 933	-84 745	
Mitmesugused tegevuskulud	-111 719	-158 185	9
Tööjõukulud	-138 921	-231 554	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-43 444	-148 819	5
Muud ärikulud	-9 422	-360	
Ärikasum (-kahjum)	-37 514	-67 154	
Finantstulud ja -kulud	-17 584	-24 129	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-55 098	-91 283	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55 098	-91 283	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-37 514	-67 154	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	43 444	148 819	5
Kokku korrigeerimised	43 444	148 819	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	39 911	-49 828	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	16 162	-38 186	7
Kokku rahavood äritegevusest	62 003	-6 349	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-81 974	-78 391	
Makstud intressid	-17 584	-24 129	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-99 558	-102 520	
Kokku rahavood	-37 555	-108 869	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	160 699	269 568	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-37 555	-108 869	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	123 144	160 699	

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	42 000	4 200	484 787	530 987
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-91 283	-91 283
31.12.2008	42 000	4 200	393 504	439 704
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-55 098	-55 098
31.12.2009	42 000	4 200	338 406	384 606

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2009.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes heast raamatupidamise tavast, EV Raamatupidamise seadusest, mida täiendavad EV Raamatupidamise toimkonna väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonide

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortiseeritakse lineaarselt 10-50 % aastas vastavalt põhivara tegelikule kasutuseale.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksете miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- Raar Kinnisvara OÜ olulist mõju omavad osanikud;
 - olulist mõju omavate osanike lähedased sugulased;
 - juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20 % hääleõigusest.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	13 291	4 489
Arvelduskontod	109 853	156 210
Kokku raha	123 144	160 699

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	22 650	62 561
Ettemaksed	2 856	2 856
Kokku Nõuded ja ettemaksed	25 506	65 417

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	440	0	8 566
Üksikisiku tulumaks	0	1 660	0	1 699
Sotsiaalmaks	0	5 744	0	5 793
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	351
Töötuskindlustusmaksed	0	732	0	157
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	8 576	0	16 566

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	754 448	754 448	754 448
Akumuleeritud kulum	-301 507	-301 507	-301 507
Jääkmaksumus	452 941	452 941	452 941
Amortisatsioonikulu	-148 819	-148 819	-148 819
31.12.2008			
Soetusmaksumus	754 448	754 448	754 448
Akumuleeritud kulum	-450 326	-450 326	-450 326
Jääkmaksumus	304 122	304 122	304 122
Amortisatsioonikulu	-43 444	-43 444	-43 444
31.12.2009			
Jääkmaksumus	260 678	260 678	260 678

Lisa 6 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Masinad ja seadmed	354 488	354 488	0	0
Kapitalirendikohustused kokku	354 488	354 488	0	0

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Masinad ja seadmed	436 462	81 974	354 488	0
Kapitalirendikohustused kokku	436 462	81 974	354 488	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2009	260 678	260 678
31.12.2008	304 122	304 122

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	30 602	10 881	
Võlad töövõtjatele	39 586	35 155	
Maksuvõlad	8 576	16 566	4
Kokku võlad ja ettemaksed	78 764	62 602	

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	323 925	556 509
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	323 925	556 509
Kokku müügitulu	323 925	556 509

Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara vahendusteenus	250 318	473 368
Renditeenus	73 607	83 141
Kokku müügitulu	323 925	556 509

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	19 723	30 492
Mitmesugused bürookulud	41 013	58 371
Reklaamikulu	22 200	34 050
Kindlustuskulud	26 464	29 871
Muud	2 319	5 401
Kokku mitmesugused tegevuskulud	111 719	158 185

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Palgakulu	103 491	173 428	11
Sotsiaalmaksud	35 430	58 126	
Kokku tööjõukulud	138 921	231 554	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	103 491	173 428

Aruande elektroonilised kinnitused

Raar Kinnisvara OÜ (registrikood: 11135453) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Keijo Voika	Juhatuse liige	09.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	393 504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55 098
Kokku	338 406
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	338 406
Kokku	338 406

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	250318	77.28%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5t) rentimine ja kasutusrent	77111	73607	22.72%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Keijo Voika	38203312734	L. Tolstoi 12-3, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	4200 EEK
Rait Sinimäe	38004142241	Raatuse 101-4, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	37800 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@raar.ee
Mobiiltelefon	+372 5220956