

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Rickman Kinnisvara**registrikood: 11259847**

tänava/talu nimi, Regati pst 1
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postisihtnumber: 11911

maakond: Harju maakond

telefon: 372 6398508

faks: 372 6398566

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Rickman Kinnisvara on 2006. aastal asutatud ettevõtte, mille põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja haldus

OÜ Rickman Kinnisvara soetas 2006. aastal Harjumaal Jõelähtme vallas maad kokku 13 065 m². 2007.a. alustati antud objektil laohoone ehitamist, mis valmis 2008. aasta suvel. Laohoone on antud pikaajalisele üürile Hawaii Express OÜ-le. Üüritulud hakkasid laekuma 2008. aasta augustist.

2006. aastal soetatud Pärnu kesklinna kinnistul lõpetati arendustegevus 2009.aasta lõpus. Eeldatavalt hakkavad üüritulud laekuma 2010. aasta teisel poolel.

Ettevõtte üldhalduskulud kokku olid 1,6 miljonit krooni. Ettevõtte puhaskasum oli 0,5 miljonit krooni.

2009. aastal oli osaühingus Rickman Kinnisvara töötajate arv 1 ning tööjõukulu koos maksudega moodustas kokku 164 tuhat krooni.

OÜ Rickman Kinnisvara juhatus on 3-liikmeline. Juhatuse liikmed tasu ei saa. Ametist lahkumise või tagasikutsumise korral hüvitisi juhatus liikmetele ette nähtud ei ole. Muid garantiisid OÜ Rickman Kinnisvara juhatus liikmetele väljastatud ei ole.

Järgmisel majandusaastal uusi arendusi plaanis ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ Rickman Kinnisvara 2009. aasta 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;

OÜ Rickman Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	54 907	44 631	
Nõuded ja ettemaksed	1 073 115	963 603	2,10
Kokku käibevara	1 128 022	1 008 234	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	20 668	14 668	4
Kinnisvarainvesteeringud	51 804 743	52 801 173	5
Kokku põhivara	51 825 411	52 815 841	
Kokku varad	52 953 433	53 824 075	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 146 235	3 390 903	6
Võlad ja ettemaksed	7 265 597	7 206 231	3,10
Kokku lühiajalised kohustused	11 411 832	10 597 134	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	35 918 412	38 125 088	
Kokku pikaajalised kohustused	35 918 412	38 125 088	
Kokku kohustused	47 330 244	48 722 222	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	7
Kohustuslik reservkapital	4 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 057 853	-5 140 574	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	521 336	10 202 427	
Kokku omakapital	5 623 189	5 101 853	
Kokku kohustused ja omakapital	52 953 433	53 824 075	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	3 840 124	1 799 782	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-275 463	-357 036	
Brutokasum (-kahjum)	3 564 661	1 442 746	
Üldhalduskulud	-1 578 443	-913 168	
Muud äritulud	73 189	12 389 792	
Muud ärikulud	-20 823	-76 749	
Ärikasum (-kahjum)	2 038 584	12 842 621	
Finantstulud ja -kulud	-1 517 248	-2 532 310	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	521 336	10 310 311	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	521 336	10 310 311	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 038 584	12 842 621	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	996 430	0	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-6 989 792	
Muud korrigeerimised	0	-5 400 000	
Kokku korrigeerimised	996 430	-12 389 792	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14 524	-496 259	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	59 365	-3 971 081	
Makstud intressid	-1 517 323	-2 533 613	
Kokku rahavood äritegevusest	1 562 532	-6 548 124	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-21 090 800	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	18 447 500	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	20 000	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-6 000	0	
Antud laenud	-94 987	-96 633	
Laekunud intressid	75	1 304	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-100 912	-2 718 629	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	651 000	13 548 067	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 102 344	-5 780 452	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 451 344	7 767 615	
Kokku rahavood	10 276	-1 499 138	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	44 631	1 543 769	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 276	-1 499 138	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	54 907	44 631	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000		-5 140 574	-5 100 574
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			10 202 427	10 202 427
31.12.2008	40 000		5 061 853	5 101 853
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		4 000	517 336	521 336
31.12.2009	40 000	4 000	5 579 189	5 623 189

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rickman Kinnisvara 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Rickman Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (so. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse

uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana (kui lõpetamata ehitust).

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	510 783	496 259
Muud nõuded	562 332	467 345
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 073 115	963 604

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	43 360	71 402
Üksikisiku tulumaks	0	4 578
Sotsiaalmaks	0	8 910
Kohustuslik kogumispension	0	540
Töötuskindlustusmaksed	0	244
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	43 360	85 674

Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2007	14 668	14 668
31.12.2008	14 668	14 668
Soetamine	6 000	6 000
31.12.2009	20 668	20 668

OÜ Rickman Kinnisvara omab osalusi ettevõtetes OÜ Iru Tehnopark ja OÜ Liivi Port Services

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	7 186 850	7 000 000	14 186 850
Jääkmaksumus	7 186 850	7 000 000	14 186 850
Ostud ja parendused		11 457 708	11 457 708
Müügid		-11 457 708	-11 457 708
Ümberklassifitseerimised		33 214 323	33 214 323
Muud muutused		5 400 000	5 400 000
31.12.2008			
Soetusmaksumus	7 186 850	45 614 323	52 801 173
Jääkmaksumus	7 186 850	45 614 323	52 801 173
Amortisatsioonikulu		-996 430	-996 430
31.12.2009			
Soetusmaksumus	7 186 850	45 614 323	52 801 173
Akumuleeritud kulum		-996 430	-996 430
Jääkmaksumus	7 186 850	44 617 893	51 804 743

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 564 661	1 561 008
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 263 324	913 168
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		18 447 500

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
OÜ Hawaii Express	1 933 560	1 933 560		
Osanikud	6 000	6 000		
Lühiajalised laenud kokku	1 939 560	1 939 560		
Pikaajalised laenud				
Swedbank	38 125 087	2 206 675	35 918 412	
Pikaajalised laenud kokku	38 125 087	2 206 675	35 918 412	
Laenukohustused kokku	40 064 647	4 146 235	35 918 412	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
OÜ Hawaii Express	1 288 560	1 288 560		
Lühiajalised laenud kokku	1 288 560	1 288 560		
Pikaajalised laenud				
Swedbank	40 227 431	2 102 343	38 125 088	
Pikaajalised laenud kokku	40 227 431	2 102 343	38 125 088	
Laenukohustused kokku	41 515 991	3 390 903	38 125 088	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009	7 186 850	32 217 893	39 404 743
31.12.2008	7 186 850	33 214 323	40 401 173

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Ettevõtte osakapital koosneb kolmest osast: 1 osa suurusega 13 400 krooni ja 2 osa suurusega 13 300 krooni		

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 840 124	1 799 782
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 840 124	1 799 782
Kokku müügitulu	3 840 124	1 799 782
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	3 840 124	1 799 782
Kokku müügitulu	3 840 124	1 799 782

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	122 659	274 500
Sotsiaalmaksud	41 476	91 411
Kokku tööjõukulud	164 135	365 911
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 483	9 166 344	40 054	8 404 643

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 831 124	150 217	1 681 086	115 808

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Rickman Kinnisvara (registrikood: 11259847) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS SAAT	Juhatuse liige	25.06.2010
KAIJO KUUSING	Juhatuse liige	28.06.2010
TAIVO LUIK	Juhatuse liige	30.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 057 853
Aruandeaasta kasum (kahjum)	521 336
Kokku	5 579 189
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 579 189
Kokku	5 579 189

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3840124	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Taivo Luik	36905260295	Eesti	13400 EEK
Urmas Saat	36303080269	Eesti	13300 EEK
Kaijo Kuusing	36806150262	Eesti	13300 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@hawaii.ee