

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi: Raatuse Ärimaja OÜ

registrikood: 11075780

tänavanimi, Vasara 50
maja number:

linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 50113

maakond: Tartu maakond

telefon:

faks:

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 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Raatuse Ärimaja OÜ on arendamisele ning investeringutele keskendunud kinnisvaraettevõte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 05.05.2010 vahemikul.

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

Juhatus hinnangul on OÜ Raatuse Ärimaja jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Sten Tikk

juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	66 552	31 582	
Nõuded ja ettemaksed	75 710	59 505	2, 3
Kokku käibevara	142 262	91 087	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	11 438 970	19 424 000	4
Materiaalne põhivara	0	1 613 171	5
Kokku põhivara	11 438 970	21 037 171	
Kokku varad	11 581 232	21 128 258	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 112 683	3 954 366	6, 8
Võlad ja ettemaksed	953 070	1 075 613	7
Kokku lühiajalised kohustused	11 065 753	5 029 979	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused		6 621 268	
Kokku pikaajalised kohustused		6 621 268	
Kokku kohustused	11 065 753	11 651 247	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	
Ülekurss	7 894 470	7 894 470	
Kohustuslik reservkapital	40 000	20 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 142 541	1 018 397	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 961 532	144 144	
Kokku omakapital	515 479	9 477 011	
Kokku kohustused ja omakapital	11 581 232	21 128 258	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	1 042 968	1 135 330
Muud äritulud	52	2 519
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-234 694	-67 521
Mitmesugused tegevuskulud	-16 335	-97 805
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	250 000
Muud ärikulud	-9 515 005	-502 988
Ärikasum (-kahjum)	-8 723 014	719 535
Finantstulud ja -kulud	-238 518	-575 391
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 961 532	144 144
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 961 532	144 144

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-8 723 014	719 535
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9 511 000	-250 000
Kokku korrigeerimised	9 511 000	-250 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 205	-52 649
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	14 803	-137 578
Laekunud intressid	21	36
Makstud intressid	-375 199	-582 067
Kokku rahavood äritegevusest	411 406	-302 723
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	87 201	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	87 201	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud		500 000
Saadud laenude tagasimaksed	-462 950	-214 366
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-462 950	285 634
Kokku rahavood	35 657	-17 089
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	31 582	49 831
Raha ja raha ekvivalentide muutus	35 657	-17 089
Valuutakursside muutuste mõju	-687	-1 160
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	66 552	31 582

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	200 000		20 000	1 018 397	1 238 397
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				144 144	144 144
Emiteeritud osakapital	200 000	7 894 470			8 094 470
31.12.2008	400 000	7 894 470	20 000	1 162 541	9 477 011
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-8 961 532	-8 961 532
Muutused reservides			20 000	-20 000	
31.12.2009	400 000	7 894 470	40 000	-7 818 991	515 479

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Raatuse Ärimaja 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatu-pidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas ja arveldusarvetel olevat sularaha.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	55 440	59 505
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20 270	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	75 710	59 505

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	20 270	6 527
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 270	6 527

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	19 424 000	19 424 000
Akumuleeritud kulum	-250 000	-250 000
Jääkmaksumus	19 174 000	19 174 000
Amortisatsioonikulu	250 000	250 000
31.12.2008		
Jääkmaksumus	19 424 000	19 424 000
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-9 511 000	-9 511 000
Ümberklassifitseerimised	1 525 970	1 525 970
31.12.2009		
Jääkmaksumus	11 438 970	11 438 970

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	1 613 171	1 613 171	1 613 171
Jääkmaksumus	1 613 171	1 613 171	1 613 171
31.12.2008			
Jääkmaksumus	1 613 171	1 613 171	1 613 171
Ostud ja parendused	-87 201	-87 201	-87 201
Muud ostud ja parendused	-87 201	-87 201	-87 201
Ümberklassifitseerimised	-1 525 970	-1 525 970	-1 525 970
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-1 525 970	-1 525 970	-1 525 970
31.12.2009			
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Swedbank	6 372 683	6 372 683		
Muud laenud	3 740 000	3 740 000		
Lühiajalised laenud kokku	10 112 683	10 112 683		
Laenukohustused kokku	10 112 683	10 112 683		
	31.12.2008	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud laenud	3 740 000	3 740 000		
Lühiajalised laenud kokku	3 740 000	3 740 000		
Pikaajalised laenud				
Swedbank	6 835 634	214 366	6 621 268	
Pikaajalised laenud kokku	6 835 634	214 366	6 621 268	
Laenukohustused kokku	10 575 634	3 954 366	6 621 268	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	8 460 000	8 460 000
31.12.2008	8 460 000	8 460 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	17 824	4 321
Maksuvõlad	0	6 527
Muud võlad	935 246	1 210 143
Kokku võlad ja ettemaksed	953 070	1 220 991

Lisa 8 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Kagu Kinnisvara OÜ
---	--------------------

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	37 000	4 675 246	37 000	4 804 765

	2009	2008
	Tulud	Tulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	893 000	889 000

Aruande digitaalallkirjad

Raatusse Ärimaja OÜ (registrikood: 11075780) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	01.09.2010
ÜLAR TIKK	Juhatuse liige	01.09.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 142 541
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 961 532
Kokku	-7 818 991
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-7 818 991
Kokku	-7 818 991

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	64991	823000	78.91%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	219968	21.09%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sten Tikk	38012232735	Päeva 19, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	100000 EEK
Ülar Tikk	35903272763	Poldri 3, Ülenurme alevik, Ülenurme vald, Tartu maakond, Eesti	100000 EEK
Kagu Kinnisvara OÜ	11075745	Vasara 50, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	200000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7337990
Faks	+372 7337999
E-posti aadress	sten.tikk@kagu.ee