

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Raatuse Ärimaja OÜ

registrikood: 11075780

tänava/talu nimi, Vasara 50
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50113

telefon: +372 7337990

faks: +372 7337999

e-posti aadress: sten.tikk@kagu.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10

Tegevusaruanne

Raatuse Ärimaja OÜ on arendamisele ning investeringutele keskendunud kinnisvaraettevõte. Eesti üldist majanduslikku arengut arvestades on ka Raatuse Ärimaja OÜ tegevusmaht 2010.aastal vähenenud. 2011.aastal oodatakse tegevusmahu kasvu tänu loodetavale turusituatsiooni paranemisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	130 305	66 552	
Nõuded ja ettemaksed	2 096 753	75 710	2,3
Kokku käibevara	2 227 058	142 262	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 838 970	11 438 970	4
Kokku põhivara	6 838 970	11 438 970	
Kokku varad	9 066 028	11 581 232	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	162 725	10 112 683	5
Võlad ja ettemaksed	1 159 927	953 070	6
Kokku lühiajalised kohustused	1 322 652	11 065 753	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	9 111 694	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	9 111 694	0	
Kokku kohustused	10 434 346	11 065 753	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	
Ülekurss	7 894 470	7 894 470	
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 818 991	1 142 541	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 883 797	-8 961 532	
Kokku omakapital	-1 368 318	515 479	
Kokku kohustused ja omakapital	9 066 028	11 581 232	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	360 955	1 042 968
Muud äritulud	102 098	52
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-106 828	-234 694
Mitmesugused tegevuskulud	-44 858	-16 335
Muud ärikulud	-1 433 387	-9 515 005
Ärikasum (-kahjum)	-1 122 020	-8 723 014
Finantstulud ja -kulud	-761 777	-238 518
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 883 797	-8 961 532
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 883 797	-8 961 532

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 122 020	-8 723 014
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	9 511 000
Kasum (kahjum) põhivara müügist	1 195 000	0
Kokku korrigeerimised	1 195 000	9 511 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 021 043	-16 205
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	206 857	14 803
Laekunud intressid	5	21
Makstud intressid	-167 727	-375 199
Muud rahavood äritegevusest	186 597	0
Kokku rahavood äritegevusest	-1 722 331	411 406
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	87 201
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	4 600 000	0
Antud laenud	-2 000 000	0
Antud laenude tagasimaksed	26 690	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 626 690	87 201
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	466 736	0
Saadud laenude tagasimaksed	-1 305 000	-462 950
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-838 264	-462 950
Kokku rahavood	66 095	35 657
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	66 552	31 582
Raha ja raha ekvivalentide muutus	66 095	35 657
Valuutakursside muutuste mõju	-2 342	-687
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	130 305	66 552

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-1 883 797	-1 883 797
31.12.2010	400 000	7 894 470	40 000	-9 702 788	-1 368 318

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Raatuse Ärimaja 2010. 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. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ja 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 kroonist. 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ja säilitada varaobjektile tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodil.

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 perioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhise printsiibi alusel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	13 000	55 440
Ostjatelt laekumata arved	13 000	55 440
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 018	20 270
Muud nõuded	2 072 735	0
Laenunõuded	1 973 310	0
Intressinõuded	99 425	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 096 753	75 710

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	11 018	20 270
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 018	20 270

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Müügid	-4 600 000	-4 600 000
31.12.2010		
Soetusmaksumus	6 838 970	6 838 970
Jääkmaksumus	6 838 970	6 838 970

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	3 405 000	0

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	5 534 419	162 725	5 371 694	
Muud laenud	3 740 000	0	3 740 000	
Lühiajalised laenud kokku	9 274 419	162 725	9 111 694	
Laenukohustused kokku	9 274 419	162 725	9 111 694	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	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		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	8 460 000	8 460 000
31.12.2009	8 460 000	8 460 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	281	17 824
Muud võlad	1 159 646	935 246
Intressivõlad	1 159 646	935 246
Kokku võlad ja ettemaksed	1 159 927	953 070

Lisa 7 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 085 735	4 899 646	37 000	4 675 246

Aruande digitaalallkirjad

Raatuse Ärimaja OÜ (registrikood: 11075780) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN SOOMETS	Juhatuse liige	16.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 818 991
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 883 797
Kokku	-9 702 788
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	64991	267600	74.14%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	93355	25.86%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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