

Rüütli Ärikeskuse AS

Majandusaasta aruanne 2008

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus:	01. jaanuar 2008
Majandusaasta aasta lõpp:	31. detsember 2008
Ärinimi:	Rüütli Ärikeskuse AS
Registrikood:	10071337
Aadress:	Rüütli 14/ Nikolai 7, Pärnu 80010
telefon:	+372 44 70 100
faks:	+372 44 70 200
e-posti aadress:	ryytli@hot ee

Lisatud dokumendid

1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Üle 10 protsendi aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri
4. Tegevusalade loetelu

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne.....	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Omakapitali muutuste aruanne.....	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	11
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimeetodid ja hindamisalused.....	11
Lisa 2 Raha.....	13
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu.....	13
Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded.....	14
Lisa 5. Maksunõuded ja -kohustused.....	14
Lisa 6. Pikaajalised laenunõuded.....	14
Lisa 7. Müüguootel põhivara.....	14
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud.....	15
Lisa 9. Materiaalne põhivara.....	16
Lisa 10. Pikaajalised kohustused.....	16
Lisa 11. Aktsiakapital.....	17
Lisa 12. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	17
Lisa 13. Müüdüd teenuste kulu.....	17
Lisa 14. Üldhalduskulud	17
Lisa 15. Muud ärikulud.....	18
Lisa 16. Laenu tagatis ja panditud vara.....	18
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega	18
Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele.....	19
Audiitori järeldusotsus.....	20
Kasumi jaotamise ettepanek.....	21
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri.....	22
Tegevusalade loetelu	23

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Rüütli Ärikeskuse AS asutati 1996. aastal. Samal aastal sõlmiti Pärnu linnaga hoonestusõiguse seadmise leping linna omandis olevale kinnistule asukohaga Pärnu linnas Rüütli 14/ Nikolai 7. Rüütli Ärikeskuse hoone valmis 1998. aastal.

Rüütli Ärikeskuse AS põhitegevus on seotud hoone haldamise ning äri- ja büroopindade üürimisega.

Äriplaanis tehtud muudatuse järgi müüdi 1999. aastal ligikaudu 23 % büroo pindadest ja saadud tuluga tasuti ennetähtaegselt pangalaenu üldise finantskoormuse vähendamiseks.

2008. aastal müügitulud langesid, kuna aasta vältel olid mitmed ruumid välja üürimata ja üürnike vahetus rohkem kui eelnevatel aastatel.

2009.a. ja ka järgnevatel aastatel põhivõttes on suurendada üüripindade täituvust.

Tulud, kulud ja kasum

2008.aastal moodustas Rüütli Ärikeskuse müügitulu 4 847 556 krooni, mis koosneb ruumide üürist ja kommunaalteenuste müügist.

Rüütli Ärikeskuse AS kogu müügitulu moodustas müük Eestis.

Rüütli Ärikeskuse AS brutokasumiks kujunes 2 259 308 krooni, mis on 5 % vähem kui eelmisel aastal.

Peamised finantsuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu (kr)	4 847 556	5 021 097
Tulu kasv/vähene mine	- 3,5 %	-0,7 %
Brutokasumi määr %	47 %	48 %
Puhaskasum (kr)	506 733	1 151 957
Kasumi kasv/vähene mine	- 56 %	- 15 %
Puhasrentaablus	10,5 %	23 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,9	1,83
ROA	2 %	4 %
ROE	5 %	11 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibekasv (%) = (müügitulu 2008 – müügitulu 2007) / müügitulu 2007 * 100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2008 – puhaskasum 2007) / puhaskasum 2007 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordadaes) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Olulised keskkonna- ja sotsaalsed mõjud

Aruandeaasta majandustulemust mõjutas üldine majanduslik langus 2008. aastal ja mitmete uute äri- ja büroohoonete valmimine eelmisel aastal.

Meie äritegevus ruumide üürimise alal ei ole mõjutatud hooajalisusest.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad Eesti kroonides ja lepingutes on summad seotud Eesti krooni ja Euro vahelise suhtega ja juhul kui kurss muutub lepingu kehtivuse ajal korrigeeritakse summasid vastavalt eelnimetatud kursi muutusele.

Ettevõtte laenude intressimäärad on seotud AS SEB panga kroonilaenude baasintressiga.

Investeeringud

Ettevõtte omandas 2007. aastal 100 % osaluse Venemaa ettevõttes OOO „Ferma Riiska“, mis haldab suurt kinnistut Venemaa looderegioonis. Osaluse omandamise eesmärk on ettevõtte väärtuse tõstmine kinnistu heakorrastamise ja planeeringusse tehtavate töödega ning seejärel osaluse realiseerimine.

Personal

Rüütli Ärikeskuse AS-i keskmine töötajate arv majandusaatal oli kaks töötajat. 2008. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 180,9 tuh. krooni, suurenedes aastaga 3 %. 2008. aastal palgalisi nõukogu ega juhatuse liikmeid ei olnud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Rüütli Ärikeskuse põhieesmärgiks järgmisel aastal on maksimaalne ruumide välja üürimine ja võimalusel müügiks mõeldud investeeringute realiseerimine.

Raivo Erik	juhatuse liige	.....	24.04.2009
Viivi-Anne Soots	juhatuse liige	.....	24.04.2009
Igor Gusev	juhatuse liige	.....	24.04.2009
Elena Sievers	juhatuse liige	.....	24.04.2009

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusdeklaratsioon

Rüütli Ärikeskuse AS juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Rüütli Ärikeskuse AS finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Rüütli Ärikeskuse AS on jätkuvalt tegutsev.

Raivo Erik	juhatuse liige	.....	24.04.2009
Viivi-Anne Soots	juhatuse liige	.....	24.04.2009
Igor Gusev	juhatuse liige	.....	24.04.2009
Elena Sievers	juhatuse liige	.....	24.04.2009

Bilanss

AKTIVA (vara)			
(Eesti kroonides)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha			
Raha	2	143 088	481 283
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	3	236 003	163 607
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	3	0	-5 328
Nõuded emaaettevõttele	17	339 333	199 333
Müügiootel põhivara	7	2 786 930	2 786 930
Muud lühiajalised nõuded	4	272 104	78 448
Kokku		3 634 370	3 222 990
Käibevara kokku		3 777 458	3 704 273
Põhivara			
Pikaajalised nõuded emaaettevõttele	6,17	3 500 000	3 500 000
Kinnisvarainvesteering	8	22 100 911	22 984 193
Materiaalne põhivara			
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	9	1 546 285	1 622 642
Põhivara kokku		27 147 196	28 106 835
AKTIVA (vara) kokku		30 924 654	31 811 108

PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
(Eesti kroonides)			
		31.12.2008	31.12.2007
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenu kohustused			
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed			
10		367 269	569 544
Lühiajaline laen		0	800 000
Kokku		367 269	1 369 544
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		112 785	114 325
Võlad töövõtjatele		52 597	51 545
Maksuvõlad	5	51 759	64 544
Intressivõlad		65 511	57 122
Muud võlad		1 000	1 000
Saadud ettemaksed		313 361	370 271
Kokku		597 013	658 807
Lühiajalised kohustused kokku		964 282	2 028 351
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	9,16	18 729 198	19 058 316
Pikaajalised kohustused kokku		18 729 198	19 058 316
Kohustused kokku		19 693 480	21 086 667
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital	11	10 884 400	10 884 400
Kohustuslik reservkapital		377 630	320 032
Eelmiste perioodide jaotamata kasum(kahjum)		-537 589	-1 631 948
Aruande aasta kasum (-kahjum)		506 733	1 151 957
Omakapital kokku		11 231 174	10 724 441
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL kokku		30 924 654	31 811 108

KASUMIARUANNE
(Eesti kroonides)

	Lisa	2008	2007
Müügitulu	12	4 847 556	5 021 097
Müüdnud teenuste kulu	13	2 588 248	2 633 654
Brutokasum		2 259 308	2 387 443
Üldhalduskulud	14	296 296	290 015
Muud äritulud		109	22 558
Muud äriksulud	15	160 076	8 311
Äriksaum		1 803 045	2 111 675
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud		150 085	222 062
Intressikulud		1 446 397	1 181 780
Kokku finantstulud ja -kulud		-1 296 312	-959 718
Kasum enne tulumaksustamist		506 733	1 151 957
Aruandeaasta kasum		506 733	1 151 957

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		506 733	1 151 957
Materiaalse põhivara ning kinnisvarainvesteeringu kulum ja allahindlus	8,9,15	1 033 282	1 211 750
Ostjate nõuete muutus	3	-77 724	-20 820
Nõuded emattevõttele muutus	17	-140 000	-93 222
Lühiajaliste nõuete muutus		6 344	-10 085
Ostjate ettemaksude muutus		-56 910	6 570
Võlad tarnijatele muutus		-1 540	-106 419
Võlad töövõtjatele muutus		1 052	5 960
Maksuvõlgade muutus	5	-12 785	20 950
Intressivõlgade muutus		8 389	11 587
Rahavood äritegevusest kokku		1 266 841	2 178 228
Rahavood investeerimisest			
Antud laenud		-1 100 000	0
Finantsinvesteering		0	-2 116 012
Põhivara soetamine	9	-73 643	-1 513 320
Tasutud pikaajalised laenud		900 000	1 500 000
Rahavood investeerimisest kokku		-273 643	-2 129 332
Rahavood finantseerimisest			
Saadud laenud		500 000	800 000
Tasutud laenud		-1 831 393	-799 206
Rahavood finantseerimisest kokku		-1 331 393	794
RAHAVOOD KOKKU		-338 195	49 690
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		481 283	431 593
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-338 195	49 690
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		143 088	481 283

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksia- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku oma- kapital
Saldo 31.12. 2006	10 884 400	251 901	-1 563 817	9 572 484
Aruande perioodi puhaskasum			1 151 957	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine		68 131	-68 131	
Saldo 31. 12. 2007	10 884 400	320 032	-479 991	10 724 441
Aruande perioodi puhaskasum			506 733	
Kohustuslik reservkapitali suurendamine		57 598	-57 598	
Saldo 31.12. 2008	10 884 400	377 630	-30 856	11 231 174

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Üldpõhimõtted

Rüütli Ärikeskuse AS 2008.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Rüütli Ärikeskuse AS kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.2

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Materiaalne põhivara

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

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 15 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusele 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 eluale.

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

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
----------------------------	----------------

Inventar, mööbel, kontoritehnika	2-5 aastat
Masinad ja seadmed	10-20 aastat
Hooned ja ehitised	50 aastat
Maa kasutusõigus	99 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

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

Kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal biansipäeval 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 väärtusest või õiglasest väärtusest (minus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitatavast 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 varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse 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.

Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringut amortiseeritakse samadel põhimõtetel kui sarnast liiki põhivara. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Tulude arvestus

Müügituludena kajastatakse tulud ruumide üüroimisest ja tulud kommunaalteenuste müügist.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil- äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2008 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2. Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Pangakontod	143 088	481 283
Raha kokku	143 088	481 283

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	236 003	163 607
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-5 328
Kokku	236 003	158 279

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindluses:

	31.12.2008	31.12.2007
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	0
Aruandeaastal ebatõenäoliselt laekuvateks tunnistatud nõuded	0	5 328
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	5 328

Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2008	31.12.2007
Antud lühiajalne laen	200 000	0
Lühajliselt laenult arvestatud intress	1 400	0
Ostjate ettemaksude käibemaks	47 801	56 482
Tulevaste perioodide kulud	22 304	21 409
Muud nõuded	599	557
Kokku	272 104	78 448

Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused

	31.12.2008 Kohustus	31.12.2007 Kohustus
Käibemaks	48 007	57 858
Kinnipeetud tulumaks	1 804	3 022
Sotsiaalmaks	1 855	3 432
Töötuskindlustusmaks	29	72
Kohustuslik kogumispension	64	160
Kokku	51 759	64 544

Lisa 6. Pikaajalised laenunõuded

	Summa	Tagasimakse tähtaeg	Intress
Antud laen Someri Trade OÜ	3 500 000	20.06.2011	4 % aastas

Lisa 7. Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivarana on 31.12.2008 seisuga kajastatud OOO „Ferma Riiska”, mis haldab suurt kinnistust Venemaa looderajoonis koos nimetatud maaalale tehtud hoonestuse projektiga.

Objekti bilansiline maksumus seisuga 31.12.2008 oli 2 786 930 EEK.

Lisa 8. Kinnisvara investeeringud

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	KOKKU
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	28 262 977	6 970 450	35 233 427
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	28 262 977	6 970 450	35 233 427
Akumuleeritud kulum			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	5 607 306	6 641 628	12 249 234
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	554 760	328 522	833 282
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008	6 162 066	6 970 150	13 082 516
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	23 210 376	985 567	24 195 943
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	22 100 911	0	22 100 911

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses ja edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist.

Majandusaastal saadi üüritulu kinnisvarainvesteeringust 4 847 556 krooni (vt lisa 12) ning üürile antud vara haldamisega kaasnev kulu oli 2 588 248 krooni

Lisa 9. Materiaalne põhivara

	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	1 622 642	106 842	1 729 484
Soetatatud	73 643		
Vara allahindlus	-150 000		
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	1 546 285	106 842	1 653 127
Akumuleeritud kulum ja allahindlused			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007		0	106 842
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu		0	0
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008		0	106 842
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	1 622 642	0	1 622 642
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	1 546 285	0	1 546 285

Lisa 10. Pikaajalised kohustused

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Investeeringislaen	19 096 467	15.01.2013	1,5% +PBI (Panga Eesti krooni baasintressi määr)	EEK	Laen on tagatud hüpoteegiga kinnistule asukohaga Rüütli 14/Nikolai 7 Pärnus
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	367 269				

Lisa 11. Aktsiakapital

	Aktsiate arv (tk)	Aktsiakapital
Saldo 01.01.2008	108 844	10 884 400
Saldo 31.12.2008	108 844	10 844 400

Rüütli Ärikeskuse AS aktsiate nominaalväärtus on 100 krooni.

Põhikirja kohaselt on Rüütli Ärikeskuse miinimumkapital 3 000 000 krooni ja maksimumkapital 12 000 000 krooni.

Lisa 12. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	2008	2007
Ruumide üürimine ja kommunaalteenused EMTAK 68201 Enda mitteeluruumide rendileandmine	4 847 556	5 021 097
Piirkond		
Eesti	4 847 556	5 021 097

Lisa 13. Müüdnud teenuste kulud

	2008	2007
Elektri-, vee ja soojusenergia	733 661	767 777
Ruumide üür	297 457	297 457
Prügivedu ja koristus	115 523	126 928
Seadmete hooldus ja jooksev remont	423 136	88 501
Valveteenus	87 521	79 548
Üüripindade haldus- ja vahendusteenus	47 668	61 693
Kulum	883 282	1 211 750
Kokku müüdnud kaupade kulud	2 588 248	2 633 654

Lisa 14. Üldhalduskulud

	2008	2007
Tööjõukulud	181 251	175 805
Ostetud teenused	40 805	49 146
Ostetud kaubad	12 845	23 114
Muud kulud	61 395	41 950
Kokku üldhalduskulud	296 296	290 015

Lisa 15. Muud ärikulud

	2008	2007
Kinnisvara investeringu allahindlus	150 000	-
Muud ärikulud	10 076	8 311
Kokku	160 076	8 311

Lisa 16. Laenu tagatis ja panditud vara

Pikaajalise investeerimislaenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule Rüütli 14/Nikolai 7, Pärnus, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2008 on 21 152 088 krooni.

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuteks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud)
- tütar- ja sidusettevõtted
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted
- aktsaseltsi tegevdirektor, juhatuse ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Antud pikaajaline laen

Rüütli Ärikeskuse AS on 2006. aastal andnud laenu seotud osapoolele (emaettevõtte Someri Trade OÜ) summas 5 000 000 EEK. 2007.a. emaettevõtte maksis tagasi 1 500 000 krooni laenu põhisummast ja intresse summas 106 111 krooni. Tasumata intresside jääk seisuga 31.12.2008.a. 339 333 krooni. Laenu tingimused on toodud lisa nr. 6

Saldod bilansipäeva seisuga

Bilansipäeva seisuga oli ettevõtte nõuete saldod seotud osapooltega järgmised:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku
Nõuded				
Someri Trade OÜ	emaettevõtte	-	3 500 000	3 500 000
Someri Trade OÜ	emaettevõtte	339 333	-	339 333
Tailor Trade OÜ	juhatuse liikmega seotud ettevõtte	201 400	-	201 400
Kokku nõuded		540 733	3 500 000	4 040 733

Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

Rüütli Ärikeskuse AS tegevjuhtkond on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Raivo Erik	juhatuse liige	.....	24.04.2009
Viivi-Anne Soots	juhatuse liige	.....	24.04.2009
Igor Gusev	juhatuse liige	.....	24.04.2009
Elena Sivers	juhatuse liige	.....	24.04.2009

Nõukogu on tegevjuhtkonna poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu:

Raivo Sala	nõukogu liige	.....	24.04.2009
Aleksander Bajanov	nõukogu liige	.....	24.04.2009
Ilmi Järvesalu	nõukogu liige	.....	24.04.2009

SÕLTUMATU AUDITORI ARUANNE

Rüütli Ärikeskuse AS ainuaktsionärile

Olen auditeerinud Rüütli Ärikeskuse AS (registrikood 10071337) 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 5 kuni 18 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. Välja arvatud allpool kirjeldatu, viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate 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.

Märkusega arvamuse avaldamise alus: töö ulatuse piiratus

Ettevõtte bilansis seisuga 31.12.2008 on kajastatud materiaalne põhivara (lõpetamata ehitised) summas 1 546 285 krooni. Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ) 5 on juhtkond kohustatud igal bilansipäeval kriitiliselt hindama, kas esineb märke, mis viitavad varade väärtuse langusele ning indikatsioonide esinemisel läbi viima vara väärtuse testi. 2008. aastal on üldine majanduskeskkond ja turusituatsioon halvenenud, mistõttu on tõenäoline, et varast genereeritav tulu väheneb. Samuti puudusid usaldusvärsed tõendid vara õiglase väärtuse kohta kinnisvaraturul sarnaste objektidega toimunud tehingute näol. Juhtkond ei ole hinnanud 31.12.2008 seisuga vara kaetavat väärtust. Minu poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud mul hinnata, kas ülalkirjeldatud varade kaetav väärtus seisuga 31.12.2008 on vähemalt võrdne nende bilansilise jääkmaksumusega. Juhul kui ülalviidatud materiaalse põhivara kaetav väärtus osutuks madalamaks kui jääkmaksumus, tuleks materiaalne põhivara alla hinnata, mille tulemusel väheneksid ettevõtte varad, omakapital seisuga 31.12.2008 ning 31.12.2008 lõppenud majandusaasta puhaskasum vastava allahindluse summa võrra.

Märkusega arvamus

Minu arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus: töö ulatuse piiratus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju raamatupidamise aastaaruandele, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Rüütli Ärikeskuse AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Maria Ottesson
Vannutatud audiitor
25.05.2009
Tallinn

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	- 537 589
2008. aasta puhaskasum	506 733
Eraldised kohustuslikku resrvkapitali	25 337
Kokku kahjum	-56 193

Raivo Erik	juhatuse liige	.....	24.04.2009
Viivi-Anne Soots	juhatuse liige	.....	24.04.2009
Igor Gusev	juhatuse liige	.....	24.04.2009
Elena Sivers	juhatuse liige	.....	24.04.2009

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

Rüütli Ärikeskuse AS üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitatud üldkoosoleku toimumise (25. 03.2009) seisuga oli alljärgnev:

1. Someri Trade OÜ

Isiku- või registrikood	10641467
Aadress:	Pärnu mnt 139/2 Tallinn
Aksia liik	lihtaktsia
Aktsiate arv:	108 844
Aktsianimiväärtus	100
Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg	15.05.2006

Tegevusalade loetelu

Aruande period 01.01.-31.12.2008

Summa

Enda mitteeluruumide rendile andmine (68201)

4 847 556

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10071337	Rüütli Ärikeskuse Aktsiaselts	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	ryytli@hotmail.ee
Faks	+372 44-70200
Telefon	+372 44-70100

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi- tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4847556	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

Rüütli Ärikeskuse Aktsiaselts (registrikood: 10071337) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Maria Ottesson (Audiitor) - kinnitanud 13.10.2009

Viivi-Anne Soots (Juhatuseliige) - kinnitanud 14.10.2009