

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Rakvere Elamuhoidus

registrikood: 10267448

tänavatalu nimi, Kunderi 6
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Rakvere linn

vald:

postisihthnumber: 44307

maakond: Lääne-Viru maakond

telefon: 3227058

faks:

e-posti aadress: elamuhoidus@domus.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Kasutusrent	15
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Seotud osapooled	16
Lisa 11 Tööjõukulud	17
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 13 Sihtfinantseerimine	17
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Muud äritulud	18
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 18 Muud ärikulud	19
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 20 Täiendav lisa 1	20

Tegevusaruanne

OÜ Rakvere Elamuhooldus asutati 1997.a. riigiettevõtte Rakvere Elamute Eksploatatsiooni Valitsus baasil esialgse nimega AS Rakvere Elamuhooldus. AS Rakvere Elamuhooldus kujundati 2003.a. ümber osaühinguks.

OÜ Rakvere Elamuhooldus omanik on 100%-lise osalusega AS Domen Grupp, kellel on 1 osa ja osasuuruseks on 451 800 krooni.

OÜ Rakvere Elamuhooldus põhitegevusalaks on elamufondi haldamine, olme- ja kommunaalteenuste osutamine ja vahendamine ning hoonetele remonttööde teostamine.

Aruandeaastal oli OÜ Rakvere Elamuhooldus müügitulu 2 458 430 krooni, mis oli 2008.a. võrreldes 45% .Summaliselt vähenes müügitulu 3 063 153 krooni võrra.

Müügitulust suurima osa moodustas rendi- ja üüritulu 27% ;19% oli haldusteenus ;8% ulatuses tehti remonttöid ;22% saadi kommunaalteenuste vahendamisest ning 24 % olid muud teenused ja vahendus. OÜ Rakvere Elamuhooldus müügitulu oli 100% Eesti Vabariigis.

Puhaskasumiks kujunes OÜ Rakvere Elamuhooldusel majandusaastal 105 500.krooni (2008.aastal oli see summa 368 033 krooni), 2009.a. tegeldi 28 elamu haldamisega,millest aasta jooksul 4 maja moodustasid omaette ühistu või ühisuse.

Suuremateks remonttöödeks 2009.a. olid:

Piiri 4 vahetati välja vihmaveerennid

Võidu 24 maja elektrisüsteemi uuendus

Võidu 74 koridori akende vahetus

.

OÜ Rakvere Elamuhoolduse keskmine töötajate arv majandusaastal oli 7 töötajat (2008.aastal 7 töötajat) ja nende töötajate töötasu oli üldsummas 373 412 krooni,millele lisandus sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks 128 985 krooni.

Ettevõtte tegevjuhi töötasu oli 60 000 krooni,millele lisandus sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks 20 850 krooni.

OÜ Rakvere Elamuhooldus juhatus koosneb 1 (ühest) liikmest ja nõukogu 3 (kolmest) liikmest.

Juhatusel liikme töötasu 2009.a. oli 36 000 krooni,millele lisandus sotsiaalmaks 11 880 krooni.

Nõukogu liikmetele maksti 2009.a. töötasu 12 000 krooni,millele lisandus sotsiaalmaks 3 960 krooni.

Ettevõtte maksevõime näitajad iseloomustavad ettevõtte võimet tasuda kohustisi tähtaegselt.

- Puhaskäibekapital (net working capital) on summa, mille võrra käibevarade maksumus ületab lühiajaliste kohustuste summat. Mida suurem, seda suurem on ettevõtte maksevõime.

OÜ Rakvere Elamuhooldus näitaja 2009.a. -908 228 (2008a. -589 240).

- Maksevõime üldine tase (current ratio) näitab, mitme krooni ulatuses on olemas käibevara ühe krooni lühiajaliste kohustuste tasumiseks. Pankade kriteeriumi järgi hea, kui näitaja suurem kui 1,6. Eestis keskmiselt 1,22.

OÜ Rakvere Elamuhooldus näitaja 2009.a. 0,38 (2008.a. 0,59)

- Kiireloomuliste maksete tase (quick ratio) näitab, mitme krooni ulatuses on olemas kõrge likviidsusega varasid ühe krooni lühiajaliste kohustuste tasumiseks. Pankade kriteeriumi järgi hea, kui näitaja suurem kui 0,9.

OÜ Rakvere Elamuhooldus näitaja 2009.a. 0,38 (2008.a. 0,59)

- Vahetu maksevalmiduse tase (cash ratio) näitab palju firma on võimeline kohe tasuma oma lühiajalistest kohustustest. Näitaja üle 1,0 näitab vaba raha mitte-efektiivset kasutamist. Eesti keskmine tase 0,19.

OÜ Rakvere Elamuhooldus näitaja 2009.a. 0,1 (2008.a 0,04)

Toimimissuhtarvud iseloomustavad ettevõtte varade kasutamist tulude-kulude loomisel.

- Raha keskmine laekumisperiood deebitoridelt näitab arvete keskmist laekumist kalendripäevades. Rahvusvaheliste kriteeriumide järgi hea, kui näitaja ei ületaks rohkem kui 4/3 korda tasumiseks antavat aega kalendripäevades.

OÜ Rakvere Elamuhooldus näitaja 2009.a. 62 (2008.a. 58)

OÜ Rakvere Elamuhooldus poolt tasumiseks antav kalendripäevade arv on reeglina 20. Hea näitaja kuni 27.

- Tarnijatele tasumise keskmine periood näitab ettevõtte poolset keskmist tasumist tarnijatele kalendripäevades. Peaks olema võrreldav raha keskmise laekumisperioodiga deebitoridelt.

OÜ Rakvere Elamuhooldus näitaja 2009.a. 63 (2008.a. 58)

- Koguvarade käibekordaja (total assets turnover) näitab, mitu krooni käivet teenitakse varasse investeeritud 1 krooni kohta.

OÜ Rakvere Elamuhooldus näitaja 2009.a. 0,5 (2008.a. 1,11)

Ettevõtte kapitali struktuuri näitajad iseloomustavad ettevõtte pikaajalist maksevõimet.

- Võlakordaja (debt ratio) näitab kui suurt osa ettevõtte varadest finantseeritakse laenatud vahenditega. Rahvusvaheliste kriteeriumide järgi hea, kui alla 100% ehk ei tohiks rohkem laenata kui on omavahendeid.

OÜ Rakvere Elamuhooldus näitaja 2009.a. 53% (2008.a. 58%)

- Soliidsuskordaja (equity ratio) näitab kui suurt osa ettevõtte varadest finantseeritakse omavahenditest. Eestis keskmiselt 43%. Alla selle ei tohiks maksta dividende.

OÜ Rakvere Elamuhooldus näitaja 2009.a. 47% (2008.a. 42%)

- Võlad omakapitali suhtes (debt to equity) näitab võlausaldajate riskimäära ehk kui suurt osa kreditoorsest võlast finantseeritakse omavahenditest. Peaks kindlasti olema alla 100%.

OÜ Rakvere Elamuhooldus näitaja 2009.a. 112,5% (2008.a. 137,5%)

Ettevõtte tegevuse tasuvusnäitajad

- Varade rentaaublus (ROA) näitab, mitu krooni kasumit teenitakse varasse investeeritud 1 krooni kohta ehk mitme aastaga tasuvad kõik investeeringud ära. Peaks olema suurem kui deposiidi intressimäär (2007.aastal pangadeposiidi intressimäär kuni 4,8%).

OÜ Rakvere Elamuhooldus näitaja 2009.a. 2,3% (2008.a. 7,3%)

- Omakapitali rentaaublus (ROE) näitab, mitu krooni kasumit teenitakse 1 krooni omakapitali kohta ehk mitme aastaga tasuvad omanike investeeringud ära. Üldreeglina peab vastama investeerija poolt nõutava tulunormi tasemele (Eestis keskmiselt 13%). OÜ Rakvere Elamuhooldus omanikud tulunormi kehtestanud ei ole.

OÜ Rakvere Elamuhooldus näitaja 2009.a. 4,8% (2008.a. 17,5%)

- Käibe ärirentaaublus (profit margin) näitab juhtkonna töö tõhusust põhitegevuse korraldamisel.

OÜ Rakvere Elamuhooldus näitaja 2009.a. 9,3% (2008.a. 8,5%)

- Käibe puhasrentaaublus (net profit margin) ehk tegevustulukus näitab ettevõtte juhtkonna töö tõhusust kõikides tulutegevuse valdkondades.

OÜ Rakvere Elamuhooldus näitaja 2009.a. 4,3% (2008.a. 6,6%)

OÜ Rakvere Elamuhoolduse põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on vähendada võlgnevust tarnijatele, minimeerida ettevõtte kulutused ja lõpetada haldusteenuse osutamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Rakvere Elamuhooldus juhatus kinnitab lehekülgedel 3 kuni 20 toodud 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Rakvere Elamuhooldus finantsseisundit, majandustulemust ja rahakäivet;
3. OÜ Rakvere Elamuhooldus on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	145 634	55 906	2
Nõuded ja ettemaksed	415 538	784 899	3
Kokku käibevara	561 172	840 805	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 082 256	4 102 514	5
Materiaalne põhivara	55 735	58 645	6
Kokku põhivara	4 137 991	4 161 159	
Kokku varad	4 699 163	5 001 964	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	448 809	449 320	8
Võlad ja ettemaksed	897 344	830 302	9
Sihtfinantseerimine	123 247	150 423	13
Kokku lühiajalised kohustused	1 469 400	1 430 045	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 018 723	1 466 379	8
Kokku pikaajalised kohustused	1 018 723	1 466 379	
Kokku kohustused	2 488 123	2 896 424	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	451 800	451 800	
Kohustuslik reservkapital	45 180	45 180	
Muud reservid	602 934	602 934	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 005 626	637 593	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 500	368 033	
Kokku omakapital	2 211 040	2 105 540	
Kokku kohustused ja omakapital	4 699 163	5 001 964	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	2 458 430	5 521 583	14
Muud äritulud	57 999	133 400	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 157 546	-3 684 049	16
Mitmesugused tegevuskulud	-525 539	-763 923	17
Tööjõukulud	-502 397	-605 191	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-89 400	-88 474	
Muud ärikulud	-12 388	-39 301	18
Ärikasum (-kahjum)	229 159	474 045	
Finantstulud ja -kulud	-123 659	-106 012	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	105 500	368 033	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 500	368 033	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	229 159	474 045	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	89 400	88 474	5,6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-37 764	
Kokku korrigeerimised	89 400	50 710	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	369 361	185 679	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-260 134	-760 941	
Makstud intressid	-123 659	-106 012	
Kokku rahavood äritegevusest	304 127	-156 519	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		40 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-66 232	-46 224	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-66 232	-6 224	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	300 000	505 293	8,10
Saadud laenude tagasimaksed	-448 167	-423 569	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-148 167	81 724	
Kokku rahavood	89 728	-81 019	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	55 906	136 925	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	89 728	-81 019	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	145 634	55 906	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	451 800	45 180	602 934	637 593	1 737 507
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				368 033	368 033
31.12.2008	451 800	45 180	602 934	1 005 626	2 105 540
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				105 500	105 500
31.12.2009	451 800	45 180	602 934	1 111 126	2 211 040

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rakvere Elamuhooldus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Kasumiaruanne on koostatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raamatupidamise aastaaruande periood on 1 aasta (01.01.-31.12.)

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahakäibe aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil ning investeerimis- ja finantseerimistegevusest otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid soetusmaksumuses, st. lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on kantud bilansist välja.

Muud nõuded.

Kõiki muid nõudeid (mitmesugused nõuded, viitlaekumised, ettemaksed) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega

Varud

Varude arvele võtmisel ja kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud maad ja hooneid (s.h. kortereid), mida ettevõtte hoiab omanikuna. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil ehk bilansilisest soetusmaksumusest on maha arvatud kulum. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumi määr määratakse igale kinnisvaraobjektile eraldi, hoonetel ja korteritel 1,5% kuni 2% aastas, maad ei amortiseerita.

Kinnisvaraobjektide amortiseeritav osa kantakse kuludesse.

Hoonetele ja korteritele tehtud suuremahulised kap.remondi ja renoveerimistööde maksumus liidetakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele kuna see tõstab viimase turuväärtust ning millelt hakatakse samuti arvestama kulumit. Väiksed parandustööd kajastatakse kuluna.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasutuseaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 15 000 (viisteist tuhat) krooni. Olulisuse printsiibist lähtudes need varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid maksumus alla 15 000 krooni, kantakse soetamisel kohe kuludesse ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest (transport, paigaldamine). Bilansis kajastatakse materiaalsel põhivara korrigeeritud soetusmaksumuses, st. bilansilisest maksumusest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui see toob endaga kaasa majanduslikku kasu. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit

Kulumi normid:	transpordivahendid	30-50%
	masinad ja seadmed	6-50%
	arvutustehnika	20%
	inventar	20%

Põhivara arvelevõtmise alampiir 15000

Rendid

Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele. Kui renditud objekti omandiõigus läheb rentnikule üle, arvestatakse kulumit tavakorras. Kui renditud objekt kuulub tagastamisele, on objekti maksimaalne kulumi periood rendisuhte periood.

Kasutusrendina kajastatakse renti, mida rentnik saab lisanduvaid väljamakseid tegemata lõpetada ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendimakseid kajastatakse tekkepõhiselt kuludes.

Finantskohustused

Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustuseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui ta on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval ehk päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab õiguse müüda varale.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused 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 nominalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades vajadusel efektiivsuse intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refiineeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Sihtfinantseerimine

Tegevuskulude sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud.

Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle ärilistele otsustele.

OÜ Rakvere Elamuhooldus käsitleb seotud osapooltena:

omanikke

juhatuse ja nõukogu liikmeid

juhatuse ja nõukogu liikmete lähisugulasi ja nendega seotus ettevõtteid

emaettevõtte ja selle omanikud

tütar- ja sidusettevõtteid

teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuste osutamise järel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kui intressi laekumine on ebakindel, kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt.

Reservid

Vastavalt Äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas-aruandeaasta lõpus.

Töötajate poolt väljateenitud puhkusetasude reserv kajastatakse kasumiaruandes tööjõukuludes ning bilansis kajastub lühiajaliste kohustuste real "Võlad töövõtjatele". Koosneb palga- ja sotsiaalmaksude osast.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	15 817	1 185
Arvelduskontod	129 817	54 721
Kokku raha	145 634	55 906

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	606 279	775 122	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	9 777	4
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-190 741	0	17
Kokku Nõuded ja ettemaksed	415 538	784 899	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	49 950	9 238	0
Erisoodustuse tulumaks	0	0	539	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	49 950	9 777	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2007			
Soetusmaksumus	212 949	4 423 730	4 636 679
Akumuleeritud kulum	0	-431 034	-431 034
Jääkmaksumus	212 949	3 992 696	4 205 645
Ostud ja parendused		46 224	46 224
Müügid	-2 236		-2 236
Amortisatsioonikulu		-85 564	-85 564
Ümberklassifitseerimised		-61 555	-61 555
31.12.2008			
Soetusmaksumus	210 713	4 324 461	4 535 174
Akumuleeritud kulum	0	-432 660	-432 660
Jääkmaksumus	210 713	3 891 801	4 102 514
Ostud ja parendused	20 008	46 224	66 232
Amortisatsioonikulu		-86 490	-86 490
31.12.2009			
Soetusmaksumus	230 721	4 370 685	4 601 406
Akumuleeritud kulum	0	-519 150	-519 150
Jääkmaksumus	230 721	3 851 535	4 082 256

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	664 989	718 805

Kinnisvarainvesteeringuid arvestatakse soetamismaksumuse meetodil.

2009.a.tagastati Narva 3 hoonelt renoveerimistööde maksumuse eest küsitud käibemaks riigieelarvesse 46224 krooni.Tagastamise kohustus 2011.aastani summa 92452 krooni.

Seisuga 31.12.2009.a. on ettevõttel 24 kinnisvaraobjekti: 5 hoonet

1 enamusosalusega hoone

18 korterit

OÜ Rakvere Elamuhooldus sai 2009.a. üüri- ja renditulu 664989 krooni.

Amortisatsiooni arvestatakse puitmajades 2% aastas ja kivimajades 1,5% aastas; maad ei amortiseerita.

OÜ Rakvere Elamuhooldus soetas 2 maaüksust: maksumusega 11060 krooni Kauba 11 Kadrinas ja maksumusega 8948 krooni Tammiku 6 Rakveres.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	0	89 336	89 336
Akumuleeritud kulum		-89 336	-89 336
Jääkmaksumus		0	0
Amortisatsioonikulu	-86 848		-86 848
Ümberklassifitseerimised	145 493		145 493
31.12.2008			
Soetusmaksumus	145 493	89 336	234 829
Akumuleeritud kulum	-86 848	-89 336	-176 184
Jääkmaksumus	58 645	0	58 645
Amortisatsioonikulu	-2 910		-2 910
31.12.2009			
Soetusmaksumus	145 493	89 336	234 829
Akumuleeritud kulum	-89 758	-89 336	-179 094
Jääkmaksumus	55 735	0	55 735

Materiaalset põhivara arvestatakse soetusmaksumuse meetodil.

Täielikult amortiseerunud põhivara (0-väärtusega) oli raamatupidamises seisuga 31.12.2009.a. arvel soetusmaksumuse 89 336 krooni väärtuses.

Muu materiaalse põhivara all on näidatud kontoritehnika ja sa. tehnilised tööriistad, jääkväärtusega 0 krooni.

Muu materiaalse põhivara amortisatsiooni norm on 20% aastas.

Lisa 7 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	86 869	74 350
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatestatavatest rendilepingutest		
1-5 aasta jooksul	31 455	118 234

OÜ Rakvere Elamuhooldus rendib kasutusrendi korras ühte sõiduautot ja ühte san.tehnikute kaubikut.

Kasutusrendimakseid on 2009.a. kasumiaruandes kajastatud kogusummas 86869 krooni.

Järgmistel perioodidel tasumisele kuuluvad maksed jagunevad ajaliselt maksetähtajaga 1-5 aastat summas 31455 krooni.

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
AS SEB Pank	1 467 532	448 809	1 018 723	
Pikaajalised laenud kokku	1 467 532	448 809	1 018 723	
Laenukohustused kokku	1 467 532	448 809	1 018 723	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
AS SEB Pank	1 915 699	449 320	1 466 379	
Pikaajalised laenud kokku	1 915 699	449 320	1 466 379	
Laenukohustused kokku	1 915 699	449 320	1 466 379	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009	230 721	3 907 270	4 137 991
31.12.2008	210 713	3 950 446	4 161 159

Laenu tagatiseks AS SEB Pangale on seatud hüpoteek Rakveres Narva 3 kinnistule 2,5 miljonit krooni.

OÜ Liiper laenu tagatiseks Swedbank`le on seatud hüpoteek OÜ Rakvere Elamuhooldusele kuuluvatele korteriomanditele ja kinnistutele 12 miljonit krooni.

AS SEB Panga laenu tasumise lõpptähtaeg on 25.05.2015.a.

Intressimäär 6 kuu EURIBOR+4% aastas.

AS SEB Panga laenujääk summas 1467532 krooni kajastub bilansiridadel

1.lühiajaline osa summas 448809 krooni bilansireal "Lühiajalised laenukohustused"

2.pikaajaline osa summas 1018723 krooni bilansireal "Pikaajalised laenukohustused"

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	123 111	426 063	
Võlad töövõtjatele	26 214	29 305	12
Maksuvõlad	49 950	0	4
Saadud ettemaksed	10 258	12 380	
Võlad ema- ja õdeettevõtetele	687 811	362 554	10
Kokku võlad ja ettemaksed	897 344	830 302	

Lisa 10 Seotud osapooled (kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Domen Grupp AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	46 055	0	94 400
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	641 756	0	268 154

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	77 295	18 880	107 321	226 560
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 746	93 403	26 742	133 226

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	48 000	71 000

OÜ Rakvere Elamuhooldus seotud osapoolteks on;

1. Emaettevõtja Domen Grupp AS
2. Konsolideerimisgrupi ettevõtted Rakvere Linnahoolduse OÜ
 - OÜ Põlva Maja
 - OÜ Kesklinna Pargid
 - OÜ Liiper
 - juhatuse ja nõukogu liikmed

OÜ Rakvere Elamuhooldus võttis lühiajalist laenu 500000 krooni maksetähtajaga 15.11.2010.a., mis on bilansipäeva seisuga tasumata:

Rakvere Linnahoolduse OÜ-lt 400000 krooni

OÜ Kesklinna Parkidelt 100000 krooni

Saldod seotud osapooltega kajastuvad bilansireal "Võlad ja ettemaksed" ja lisa 9.

OÜ Rakvere Elamuhooldus juatus koosneb 1 (ühest) ja nõukogu 3 (kolmest) liikmest ning neile maksti töötasu alljärgnevalt:

Juhatuselise liikme töötasu oli 36000 krooni, millele lisandub sotsiaalmaks 11880 krooni

Nõukogu liikmete töötasu oli 12000 krooni, millele lisandub sotsiaalmaks 3960 krooni.

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	373 412	456 030
Sotsiaalmaksud	128 985	149 161
Kokku tööjõukulud	502 397	605 191
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Puhkusekohustus	19 504	21 985	10
Arvestuslik sots.maks ja töötuskindlustusmaks	6 710	7 320	10
Kokku võlad töövõtjatele	26 214	29 305	

Lisa 13 Sihtfinantseerimine

(kroonides)

Brutomeetod				
	31.12.2008	Saadud	Tulu/ Amortisatsioon	31.12.2009
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Korterelamute remondifondi vahendid	150 423		-27 176	123 247
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	150 423		-27 176	123 247
Kokku sihtfinantseerimine	150 423		-27 176	123 247
	31.12.2007	Saadud	Tulu/ Amortisatsioon	31.12.2008
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Korterelamute remondifondi vahendid	134 921	209 015	-193 513	150 423
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	134 921	209 015	-193 513	150 423
Kokku sihtfinantseerimine	134 921	209 015	-193 513	150 423

Sihtfinantseerimise all on kajastatud OÜ Rakvere Elamuhooldus haldamise all olevate korterelamute tarbeks sihtotstarbeliselt kogutud ja kulutatud remondifondi vahendeid.

Raha jääk 31.12.2008.a. oli 150423 krooni

2009.a. juurde ei kogutud

2009.a. kulutati remonditöödeks 27176 krooni

Jääk seisuga 31.12.2009.a. 123247 krooni

Sihtfinantseerimise saldo summas 27176 krooni on bilansireal "Sihtfinantseerimine"

Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Kokku müügitulu	2 458 430	5 521 583
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kommunaalteenus	529 109	2 466 018
Haldusteenus	477 519	1 146 812
Rendi- ja üüritulu	664 989	718 805
Remonditööd	190 310	547 672
Muud teenused, vahendus	596 503	632 271
Vara müük	0	10 005
Kokku müügitulu	2 458 430	5 521 583

OÜ Rakvere Elamuhooldus osutab teenuseid Eesti Vabariigi piires.

Lisa 15 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	37 764
Laekunud viivised	34 792	38 048
Laekunud kohtukulud	23 207	57 588
Kokku muud äritulud	57 999	133 400

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	26 973	97 993
Müügi eesmärgil ostetud teenused	538 708	1 396 937
Vahendatavad kommunaalkulud	591 865	2 189 119
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 157 546	3 684 049

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	190 741	0
Oma ruumide haldamiskulud	79 120	79 056
Kontoritarbed ja -mööbel	9 250	16 039
Sidekulud	35 428	48 582
Töö- ja väikevahendid	2 507	1 486
Transpordivahendite kulud	136 329	179 040
Arenduskulud	26 490	192 000
Muud	45 674	247 720
Kokku mitmesugused tegevuskulud	525 539	763 923

OÜ Rakvere Elamuhooldus hindas ebatõenäoliselt laekuvateks arveteks üürnike ja korteriomaniike poolt üle 12 kuu tasumata arveid, millede puhul on alust arvata nende ebatõenäolist laekumist, iga arvet on käsitletud eraldi (üldsummas 190741 krooni ja lisa 3).

Muud tegevuskulud summas 45674 krooni jaguneb:

1. völgade sissenõudmiskulud 20 289 krooni

2. kohtumääruste alusel bilansist välja kantud võlad 3244 krooni

3. mitmesugused muud tegevuskulud 22 141 krooni

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Riigilõivud	2 448	650
Mitmesugused maksud	2 574	5 992
Muud	7 366	32 659
Kokku muud ärikulud	12 388	39 301

Muude kulude all on näidatud käibemaksu arvestuse proportsiooni summa, mida ei ole riigilt õigus tagasi küsida.

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	21 590	24 368
Intressikulud	-83 849	-130 380
Intressikulu laenudelt	-83 849	-130 380
Muud finantstulud ja -kulud	-61 400	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-123 659	-106 012

Lisa 20 Täiendav lisa 1

Bilansivälised varad
(kroonides)

	2009	2008
Saldo perioodi alguseks	189 943	203 421
Võetud täiendavalt arvele	0	0
Kantud maha perioodi jooksul	7 305	13 478
Saldo perioodi lõpuks	182 638	189 943

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Rakvere Elamuhooldus (registrikood: 10267448) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLAR VASERIK	Juhatuse liige	19.05.2010
Resolutsioon:	kinnitatud juhatuse koosolekul	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Rakvere Elamuhoidlus osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Rakvere Elamuhoidlus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna 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.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor 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, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Osaühing Rakvere Elamuhoidlus finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu, et seisuga 31.12.2009 ületasid Osaühing Rakvere Elamuhoidlus lühiajalised kohustused käibevarasid 908 228 krooni võrra, mis tekitab olulist kahtlust ettevõtte võimelisuse kohta oma tegevust jätkata.

Audiitorettevõtja nimel allkirjastava vandeaudiitori nimi: Margit Kesküla

Vandeaudiitori number :305

Audiitorettevõtja nimi: Osaühing Fraumel

Audiitorettevõtja tegevuloo number: 181

Audiitorettevõtja asukoha aadress: Lai 11 44308 Rakvere

Vandeaudiitori aruande kuupäev: 19.05.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Rakvere Elamuhooldus (registrikood: 10267448) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT KESKÜLA	Vandeaudiitor	19.05.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 005 626
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 500
Kokku	1 111 126
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 111 126
Kokku	1 111 126
OÜ Rakvere Elamuhoidus juhatus otsustas 2009.a. kasum jätta jaotamata.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1006628	40.95%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	664989	27.05%	Ei
Muu teenindus	96099	596503	24.26%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	190310	7.74%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
DOMEN GRUPP AS	10895972	Kunderi 6, Rakvere linn, Lääne-Viru maakond, Eesti	451800 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	elamuhoidus@domus.ee
Faks	+372 32 23313
Telefon	+372 3227058