

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2010**

**ärinimi või sihtasutuse nimi:** Osaühing Rae Kinnisvara

**registrikood:** 10277926

tänava/talu nimi, Veetorni tn. 4  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

**valid:**

**postisihtnumber:**

**maakond:** Harju maakond

**telefon: +3725144827**

**faks:**

**e-posti aadress:** piiapais@hotmail.ee

**veebilehe aadress:**

## Sisukord

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>         | <b>1</b> |
| 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 Raha                          | 9        |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed          | 9        |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud      | 10       |
| Lisa 5 Materiaalne põhivara          | 11       |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed           | 11       |
| Lisa 7 Tööjõukulud                   | 11       |
| Lisa 8 Seotud osapooled              | 12       |
| Lisa 9 Sündmused pärast bilansipäeva | 12       |

## Tegevusaruanne

OÜ Rae Kinnisvara põhitegevuseks on renditehingud ja kinnisvara haldamine. OÜ tegutses 2010.a. operaatorfirma hoonele Veetorni 4 Tallinnas. OÜ Rae Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest.

OÜ Rae Kinnisvara majandustegevusele ja –tulemusele avaldas 2010.a. mõju konkurentsi tihenemine kinnisvaraturul Eestis.

2010 a. ei ole tehtud arengu-ja uurimisväljaminekuid ja neid ei planeerita ka 2011.a.

2010.a. investeeriti ettevõtte põhivaradesse 49900 krooni .

Ettevõttes 2010.a. töötajaid ei olnud ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele töötasu ei arvestatud ja ei makstud.

Juhatuse liikmetele ei ole antud. mingeid soodustusi. Juhatuse liikmetele ei ole peale teenistusülesannete lõppemist ette nähtud kompensatsioone ja soodustusi. Ettevõttel ei lasu potentsiaalseid kohustusi ja garantiisid.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010        | 31.12.2009        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |         |
| Raha                                         | 226 284           | 169 116           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 738               | 2 105             | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>227 022</b>    | <b>171 221</b>    |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 11 289 463        | 11 300 011        | 4       |
| Materiaalne põhivara                         | 260 947           | 230 506           | 5       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>11 550 410</b> | <b>11 530 517</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>11 777 432</b> | <b>11 701 738</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 248 125           | 234 343           | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>248 125</b>    | <b>234 343</b>    |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 11 000 000        | 11 000 000        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>11 000 000</b> | <b>11 000 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>11 248 125</b> | <b>11 234 343</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 40 000            | 40 000            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 5 977             | 5 977             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 421 418           | 388 239           |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 61 912            | 33 179            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>529 307</b>    | <b>467 395</b>    |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>11 777 432</b> | <b>11 701 738</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2010          | 2009          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 661 125       | 672 710       |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -292 018      | -272 423      |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -170 509      | -208 372      |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -30 007       | -38 836       | 4,5     |
| Muud ärikulud                               | -92 633       | -104 165      |         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>75 958</b> | <b>48 914</b> |         |
|                                             |               |               |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -14 046       | -15 735       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>61 912</b> | <b>33 179</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>61 912</b> | <b>33 179</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                          | 2010           | 2009           | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                |                |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 75 958         | 48 914         |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                |                |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 30 007         | 38 836         | 4,5     |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>30 007</b>  | <b>38 836</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 1 367          | 2 071          | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 13 782         | 6 734          | 4       |
| Makstud intressid                                        | -16 000        | -16 000        |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>105 114</b> | <b>80 555</b>  |         |
|                                                          |                |                |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                |                |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -49 900        | -72 010        | 5       |
| Laekunud intressid                                       | 1 954          | 265            |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-47 946</b> | <b>-71 745</b> |         |
|                                                          |                |                |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>57 168</b>  | <b>8 810</b>   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>169 116</b> | <b>160 306</b> |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>57 168</b>  | <b>8 810</b>   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>226 284</b> | <b>169 116</b> |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                              |                                | Kokku   |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |         |
| <b>31.12.2008</b>                 | 40 000                      | 5 977                        | 388 239                        | 434 216 |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 33 179                         | 33 179  |
| <b>31.12.2009</b>                 | 40 000                      | 5 977                        | 421 418                        | 467 395 |
|                                   |                             |                              |                                |         |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 61 912                         | 61 912  |
| <b>31.12.2010</b>                 | 40 000                      | 5 977                        | 483 330                        | 529 307 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Rae Kinnisvara 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja hoiuseid pankades.

#### 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 20000 krooni. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele

#### Põhivara arvelevõtmise alampiir 20000

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
|---------------------|----------------|

|              |   |
|--------------|---|
| Muu põhivara | 3 |
|--------------|---|

**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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.

**Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

**Seotud osapooled**

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)) tegev- ja kõrgemat juhtkonda; eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

**Tulud**

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

## Lisa 2 Raha

(kroonides)

|                   | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Sularaha kassas   | 12 239         | 27 802         |
| Arvelduskontod    | 214 045        | 141 314        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>226 284</b> | <b>169 116</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                    | 31.12.2010 | 31.12.2009   |
|------------------------------------|------------|--------------|
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 738        | 2 105        |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>738</b> | <b>2 105</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

|                     |           |            | Kokku      |
|---------------------|-----------|------------|------------|
|                     | Maa       | Ehitised   |            |
| <b>31.12.2008</b>   |           |            |            |
| Soetusmaksumus      | 1 000 000 | 10 548 326 | 11 548 326 |
| Akumuleeritud kulum |           | -237 767   | -237 767   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 000 000 | 10 310 559 | 11 310 559 |
|                     |           |            |            |
| Amortisatsioonikulu |           | -10 548    | -10 548    |
|                     |           |            |            |
| <b>31.12.2009</b>   |           |            |            |
| Soetusmaksumus      | 1 000 000 | 10 548 326 | 11 548 326 |
| Akumuleeritud kulum |           | -248 315   | -248 315   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 000 000 | 10 300 011 | 11 300 011 |
|                     |           |            |            |
| Amortisatsioonikulu |           | -10 548    | -10 548    |
|                     |           |            |            |
| <b>31.12.2010</b>   |           |            |            |
| Soetusmaksumus      | 1 000 000 | 10 548 326 | 11 548 326 |
| Akumuleeritud kulum |           | -258 863   | -258 863   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 000 000 | 10 289 463 | 11 289 463 |

|                                                 | 2010    | 2009    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 661 125 | 672 710 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 137 195 | 134 542 |

## Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

|                          | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Kokku   |
|--------------------------|--------------------------------|---------|
| <b>31.12.2008</b>        |                                |         |
| Soetusmaksumus           | 233 489                        | 233 489 |
| Akumuleeritud kulum      | -46 705                        | -46 705 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 186 784                        | 186 784 |
|                          |                                |         |
| Ostud ja parendused      | 72 010                         | 72 010  |
| Muud ostud ja parendused | 72 010                         | 72 010  |
| Amortisatsioonikulu      | -28 288                        | -28 288 |
|                          |                                |         |
| <b>31.12.2009</b>        |                                |         |
| Soetusmaksumus           | 283 699                        | 283 699 |
| Akumuleeritud kulum      | -53 193                        | -53 193 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 230 506                        | 230 506 |
|                          |                                |         |
| Ostud ja parendused      | 49 900                         | 49 900  |
| Amortisatsioonikulu      | -19 459                        | -19 459 |
|                          |                                |         |
| <b>31.12.2010</b>        |                                |         |
| Soetusmaksumus           | 333 599                        | 333 599 |
| Akumuleeritud kulum      | -72 652                        | -72 652 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 260 947                        | 260 947 |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 24 125         | 24 573         |
| Muud võlad                       | 224 000        | 208 000        |
| Saadud ettemaksed                |                | 1 770          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>248 125</b> | <b>234 343</b> |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(kroonides)

Töötajaid ei ole ja töötasu ei makstud

## Lisa 8 Seotud osapooled

(kroonides)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                      | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                      | Nõuded     | Nõuded     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud | 224 000    | 208 000    |

|                                                                      | 2010   | 2009   |
|----------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                      | Ostud  | Ostud  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud | 16 000 | 16 000 |

## Lisa 9 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

## Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Rae Kinnisvara (registrikood: 10277926) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| PIIA-MAI PAIS      | Juhatuse liige     | 10.06.2011           |
| KAI NOOR           | Juhatuse liige     | 13.06.2011           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                                                        | 2010           |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 421 418        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 61 912         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>483 330</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Dividendideks                                                          | 130 000        |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 353 330        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>483 330</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 661125          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht             | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Kai Noor       | 46410220232                         | Tallinn, Harju maakond, Eesti | 20000 EEK                 |
| Piia-Mai Pais  | 43904300258                         | Tallinn, Harju maakond, Eesti | 20000 EEK                 |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu              |
|-----------------|-------------------|
| Telefon         | +372 51 44 827    |
| E-posti aadress | piia.pais@mail.ee |