

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Rae Kinnisvara

registrikood: 10277926

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

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber:

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5144827

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tööjõukulud	13
Lisa 8 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Rae Kinnisvara põhitegevuseks on renditehingud ja kinnisvara haldamine. OÜ tegutses 2009.a. operaatorfirma hoonele Veetorni 4 Tallinnas. OÜ Rae Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest.

OÜ Rae Kinnisvara majandustegevusele ja –tulemusele avaldas 2009.a. mõju konkurentsi tihenemine kinnisvaraturul Eestis.

2009 a. ei ole tehtud arengu-ja uurimisväljaminekuid ja neid ei planeerita ka 2010.a.

2009.a. investeeriti ettevõtte põhivaradesse 72010 krooni .

Ettevõttes 2009.a. töötajaid ei olnud ja töötasu ei arvestatud. Juhatus liikmetele töötasu ei arvestatud ja ei makstud.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 13 toodud OÜ Rae Kinnisvara 2009.a .raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
1. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
1. OÜ Rae Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	169 116	160 306	2
Nõuded ja ettemaksed	2 105	4 176	3
Kokku käibevara	171 221	164 482	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	11 300 011	11 310 559	4
Materiaalne põhivara	230 506	186 784	5
Kokku põhivara	11 530 517	11 497 343	
Kokku varad	11 701 738	11 661 825	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	234 343	227 609	6
Kokku lühiajalised kohustused	234 343	227 609	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	11 000 000	11 000 000	
Kokku pikaajalised kohustused	11 000 000	11 000 000	
Kokku kohustused	11 234 343	11 227 609	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	5 977	5 977	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	388 239	313 160	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 179	75 079	
Kokku omakapital	467 395	434 216	
Kokku kohustused ja omakapital	11 701 738	11 661 825	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	672 710	782 043	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-272 423	-313 641	
Mitmesugused tegevuskulud	-208 372	-215 606	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-38 836	-33 172	4,5
Muud ärikulud	-104 165	-128 691	
Ärikasum (-kahjum)	48 914	90 933	
Finantstulud ja -kulud	-15 735	-15 854	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	33 179	75 079	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 179	75 079	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	48 914	90 933	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	38 836	33 172	4,5
Kokku korrigeerimised	38 836	33 172	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 071	22 740	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 734	34 879	6
Makstud intressid	-16 000	-16 000	
Kokku rahavood äritegevusest	80 555	165 724	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-72 010	-81 766	
Laekunud intressid	265	146	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-71 745	-81 620	
Kokku rahavood	8 810	84 104	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	160 306	76 202	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 810	84 104	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	169 116	160 306	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	5 977	313 160	359 137
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			75 079	75 079
31.12.2008	40 000	5 977	388 239	434 216
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			33 179	33 179
31.12.2009	40 000	5 977	421 418	467 395

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rae Kinnisvara 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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 akumulieeritud 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. Kuludesse 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust 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

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)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	27 802	0
Arvelduskontod	141 314	160 306
Kokku raha	169 116	160 306

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 105	4 176
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 105	4 176

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	11 548 326	11 548 326
Akumuleeritud kulum	-227 219	-227 219
Jääkmaksumus	11 321 107	11 321 107
Amortisatsioonikulu	-10 548	-10 548
31.12.2008		
Soetusmaksumus	11 548 326	11 548 326
Akumuleeritud kulum	-237 767	-237 767
Jääkmaksumus	11 310 559	11 310 559
Amortisatsioonikulu	-10 548	-10 548
31.12.2009		
Soetusmaksumus	11 548 326	11 548 326
Akumuleeritud kulum	-248 315	-248 315
Jääkmaksumus	11 300 011	11 300 011

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	176 380	176 380
Akumuleeritud kulum	-48 738	-48 738
Jääkmaksumus	127 642	127 642
Ostud ja parendused	81 766	81 766
Muud ostud ja parendused	81 766	81 766
Amortisatsioonikulu	-22 624	-22 624
31.12.2008		
Soetusmaksumus	233 489	233 489
Akumuleeritud kulum	-46 705	-46 705
Jääkmaksumus	186 784	186 784
Ostud ja parendused	72 010	72 010
Muud ostud ja parendused	72 010	72 010
Amortisatsioonikulu	-28 288	-28 288
31.12.2009		
Soetusmaksumus	283 699	283 699
Akumuleeritud kulum	-53 193	-53 193
Jääkmaksumus	230 506	230 506

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	24 573	28 966
Maksuvõlad	0	4 873
Muud võlad	208 000	192 000
Saadud ettemaksed	1 770	1 770
Kokku võlad ja ettemaksed	234 343	227 609

Lisa 7 Tööjõukulud

(kroonides)

Töötajaid ei ole ja töötasu ei makstud

Lisa 8 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	208 000	192 000

	2009	2008
	Kulud	Kulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	16 000	16 000

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Rae Kinnisvara (registrikood: 10277926) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIIA-MAI PAIS	Juhatuse liige	12.05.2010
KAI NOOR	Juhatuse liige	01.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	388 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 179
Kokku	421 418

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	672710	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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