

Viru Maakohus
registriosakond

25. 03. 2009

Majandusaasta aruanne

SISSE TULNUD
nr. 43447

AS RAKVERE KINNISVARAARENDUS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 10369485
Aadress: Rägavere tee 40, Rakvere 44312
Telefon: 56 65 87 76
Faks:
Elektronpost airike.allandi@mail.ee
Põhitegevusala Kinnisvaraarendus
Tegevjuht Airike Allandi
Audiitor Aivi Velleste

Lisatud dokumendid

1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Aktsionäride nimekiri
4. Tegevusalade loetelu

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
Tegevjutkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1]	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod.....	15
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	15
Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded.....	15
Lisa 4 Maksud.....	15
Lisa 5 Kaubad	16
Lisa 6 Materiaalne põhivara	16
Lisa 7 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud.....	17
Lisa 8 Aktsiakapital.....	17
Lisa 9 Müügitulu.....	17
Lisa 10 Muud äritulud ja muud ärikulud	18
Lisa 11 Kaubad toore materjal.....	18
Lisa 12 Bilansivälised kohustused	18
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega.....	19
Lisa 14 Bilansipäevajärgsed sündmused	19
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	20
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	21
AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI.....	21
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	22
TEGEVUSALADE LOETELU.....	23

TEGEVUSARUANNE

Aksiaseltsi põhitegevusalaks on elamute ja mitteeluhoonete ehitus
EMTAK kood 41201

AS Rakvere Kinnisvaraarenduse 2008.a põhitegevuseks oli Pagusoo 5, Pagusoo 3 ja Pagusoo 1 Näituse 26 elamu väljaehitamine ja korterite müük.

Korterite müügikäive 2008 a. oli 3884 tuhat krooni. Teenuste müügikäive 81. tuhat krooni.

Edaspidi loodame, et renoveeritud korterite turuhinnad Rakveres tõusevad võrreldavale tasemele teiste Eesti Vabariigi suuremate linnade korterite hindadega, mis võimaldaks äritegevust laiendada.

AS Rakvere Kinnisvaraarendus on momendil üks palgaline töötaja.

Juhataja palgaline töökoht loodi 2005.aasta oktoobris. Töötajaid 2008.aastal pole palgatud

Töötasukulud kokku 2008.a olid 96 tuhat. krooni.

Realiseerimise netokäive oli 2007.a 6686 tuhat siis 2008 oli sama näitaja 3966 tuhat krooni.

Ehitustöid teevad alltöövõtjad.

Tegevus on olnud edukas, mida kinnitab ka 2008.a saadud kasum 1535 tuhat krooni.

AS Rakvere Kinnisvaraarendus on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid pole makstud ega pole antud soodustusi

Peamised finantssuhtarvud	2008	2007
Müügi tulu tuh/kr	3966	6686
Tulu kasv %	- 40,6	-14
Puhaskasum tuh/kr	1535	2481
Kasumi kasv %	-38	-10
Lühiajaliste kohustuste		
kattakordaja	7,49	6,4
Puhasrentaablus %	38,7	37,1
ROA %	17,7	31,6
ROE %	20,5	35,6

Juhatuse liige
Airike Allandi



Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- $\square$ Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2008 - \text{müügitulu } 2007) / \text{müügitulu } 2007 * 100$
- $\square$ Brutokasumi määr (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- $\square$ Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2008 - \text{puhaskasum } 2007) / \text{puhaskasum } 2007 * 100$
- $\square$ Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- $\square$ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- $\square$ ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- $\square$ ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AS Rakvere Kinnisvaraarenduse juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 25.02.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel.

Aruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt.

Juhatus hinnangul on AS Rakvere Kinnisvaraarendus jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Rakveres, 25. veebruar 2009.a

Juhatus liige
Airike Allandi



Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	1 806 521	1 671 450
Nõuded ostjate vastu	2	14 445	4 171
Muud lühiajalised nõuded	2	49 000	0
Viitlaekumised ja ettemaksed	3	1 947	0
Müügiootel kinnisvara (kaup)	5	6 661 662	6 087 336
Käibevara kokku		8 533 575	7 762 957
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6	105 358	148 684
Põhivara kokku		105 358	148 684
VARAD KOKKU		8 638 933	7 911 641
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		1 105 681	929 921
Võlad tarnijatele		16 490	0
Maksuvõlad	4	7 816	7 952
Viitvõlad	7	9 265	9 277
Lühiajalised kohustused		1 139 252	947 150
KOHUSTUSED KOKKU		1 139 252	947 150
Omakapital			
Aktiivkapital	8	2 400 000	2 400 000
Kohustuslik reservkapital		240 000	191 679
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 324 492	1 891 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 535 189	2 481 376
OMAKAPITAL KOKKU		7 499 681	6 964 491
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		8 638 933	7 911 641

Juhatusel liige
Airike Allandi

Kasumiaruanne skeem 1

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	9	3 965 865	6 686 344
Muud äritulud	10	0	520
Äritulud kokku		3 965 865	6 686 864
Kaubad, toore, materjal ja teenused	11	-1 896 718	-3 664 078
Muud tegevuskulud	11	-176 055	-125 175
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-95 991	-96 406
Sotsiaalmaks		-31 678	-31 814
Töötuskindlustus		-287	- 289
Tööjõu kulud kokku		-127 956	-128 509
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-43 325	-42 289
Muud ärikulud	10	0	-15 750
Ärikulud kokku		2 244 054	-3 975 801
Ärikasum		1 721 811	2 711 063
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud ja -kulud		79 201	52 364
Finantstulud ja -kulud kokku		79 201	52 364
Kasum enne tulumaksustamist		1 801 012	2 763 427
Tulumaks		- 265 823	-282 051
Aruandeaasta puhaskasum		1 535 189	2 481 376


 Juhatuses liige
 Airike Allandi

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		1 535 189	2 481 376
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	43 325	42 289
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-61221	-2 408
Varude muutus		-574 324	-2 651 875
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		192 102	443 329
Kokku rahavood äritegevusest		1 135 071	312 711
 Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	6	0	-19 819
Laekumised põhivara müügist		0	-19 819
Kokku rahavood investeerimistegevusest		0	-19 819
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid		-1 000 000	-1000 000
Saadud pikaajaliste laenude tagasimaksed			0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 000 000	-1 000 000
 Rahavood kokku		135 071	-707 108
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 671 450	2 378 558
Raha ja raha ekvivalentide muutus		135 071	-707 108
Valuutakursi muutuste mõju			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	1 806 521	1 671 450

Juhatuse liige
Airike Allandi



Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Aktia- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Eelmiste perioodide Jaotamata kasum	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Omakapital seisuga 31.12.2006	2 400 000	53 053	257 533	2 772 529	5 483 115
Makstud dividendid	0	0	0	1 000 000	-1 000 000
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	138 626	0	0	0
2007 a. aastaaruandes kajastatud	0	0	1 633 903	-2772 529	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	2 481 376	2 481 376
Omakapital seisuga 31.12.2007	2 400 000	191 679	1 891 436	2481 376	6 964 491
Makstud dividendid	0	0	-1000 000	0	-1000 000
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	48321	-48321	0	0
2008.a aastaaruandes kajastatud	0	0	2481 376	-2 481 376	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	1 535189	1 535189
Omakapital seisuga 31.12.2008	2 400 000	240 000	3 324 492	1 535 189	7 499 681

Juhatusel liige
Airike Allandi



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS-i Rakvere Kinnisvaraarendus 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides .

Kasumi kajastamisel on ettevõttes kasutusel kasumiaruande skeem nr 1

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Faktooring

Faktooring on nõuete müük, kusjuures sõltuvalt faktooringlepingu tüübist on ostjal õigus teatud aja jooksul nõue müüjale tagasi müüa (regressiõigusega faktooring) või tagasimüügi õigus puudub ning kõik nõudega seotud riskid ja tulud lähevad ka sisuliselt üle müüjalt ostjale (regressiõigusega faktooring).

Regressiõigusega faktooringut kajastatakse kui finantseerimistehingut (s.t nõude tagatisel võetud laenu) ning nõuet kajastatakse bilansis kuni nõue on laekunud või regressiõigus aegunud. Faktooringtehingust tekkinud faktooringkohustust kajastatakse analoogiliselt muudele võlakohustustele.

Regressiõigusega faktooringut kajastatakse kui nõude müüki. Kulu nõuete müügist kajastatakse kas finantskuluna või nõude allahindluse kuluna, sõltuvalt sellest, kas tehing tehti rahavoogude juhtimise või halbade nõuete riski maandamise eesmärgil.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse idividuaalse hindamise meetodit

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse tegemise perioodil müüdud toodangu kuluna

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 9 500 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 9 500 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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	20-30 aastat
Tootmiseseadmed	8-12 aastat
Muud masinad ja seadmed	5 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	2-5 aastat

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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muud laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

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).

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirenti alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirenti netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad.

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on tekkinud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Tingimuslikuks kohustuseks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerimise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt

Ettevõtte tulumaks

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 makstakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Tulu kajastamine pikaajalistelt teenuslepingutelt

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate ühekordsete teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Juhul kui ei ole tõenäoline, et ettevõtte suudab tagasi teenida vähemalt teenusega seotud kulud, tulu teenuse osutamisest ei kajastata. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui bilansipäeval ületab ostjale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse real "Ettemakstud teenustööde tulud".

Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis viitlaekumiste real "Teenustöödest saadaolevad tulud".

Tulu ehituslepingutelt

Tulu ehituslepingutest kajastatakse lähtuvalt ehitusprojekti valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et projekti lõpptulemust (s.o projektiga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning projektist saadava tasu laekumine on tõenäoline. Ehituslepingutest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu projektiga kaasnevad kulud.

Tööde valmidusaste määratakse kasutades projektiga seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega.

Kui projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt projektiga seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Juhul kui ei ole tõenäoline, et ettevõtte suudab tagasi teenida vähemalt projektiga seotud kulud, tulu ehituslepingutest ei kajastata. Kui on tõenäoline, et projektiga kaasnevad kogukulud ületavad lepingust saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui bilansipäeval ületab tellijale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse real "Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud". Juhul kui tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis viitlaekumiste grupis real "Ehituslepingutest saadaolevad tulud"

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Juhatuse liige
Airike Allandi

Lisa 1 Raha ja pangakontod (kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	14 343	9 778
Pangakontod	1 792 178	1 661 672
Raha ja pangakontod kokku	1 806 521	1 671 450

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	14 445	4 171
Nõuded ostjate vastu kokku	63 445	4 171

Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2008	31.12.2007
Laen juriidilisele isikule	49 000	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	49 000	0

Laenu intress 8 % . Lõpptähtaeg 30.03.2009

Lisa 4 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	-2	0	22
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 394	0	2 506
Sotsiaalmaks	0	5 280	0	5 280
Töötuskindlustusmaks	0	144	0	144
	0	7 816	0	7 952

Juhatusel liige
Airike Allandi



Lisa 5 Kaubad

Müügiotel kinnisvara	31.12.2008	31.12.2007
Pagusoo 1	2 970 077	2 844 871
Pagusoo 3	891 396	480 037
Pagusoo 5	457 163	457 163
Näituse 26	2 343 026	2 305 265
Kokku	6 661 662	6 087 336

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Jääkmaksumus 31.12.2006	168 197	2 957	171 154
Materiaalse põhivara soetus 2007	0	19 819	19 819
Aruandeaastal arvestatud kulum	36 696	5 593	42 289
Soetusmaksumus 31.12.2007	183 487	29376	212 863
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	51 986	12 193	64 179
Jääkmaksumus 31.12.2007	131 501	17 183	148 684
Aruandeaastal arvestatud kulum	36 696	6 629	43 325
Mahakantud kulum	0	-9557	0
Mahakantud põhivara	-9557	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2008	183 487	19819	203306
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	88682	9266	97948
Jääkmaksumus 31.12.2008	94805	10553	105 358

Juhatuse liige
Airike Allandi



Lisa 7 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Võlad töövõtjatele	6 755	6 755
Puhkusekohustus	2 510	2 522
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	9 265	9 277

Lisa 8 Aktsiakapital

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Aktsiakapital (tuhandetes kroonides)	2 400 000	2 400 000
Aktsiate arv (tk)	240	240
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10 000	10 000

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2008 moodustas 4 859 681 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 567 867 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 291 814 krooni.

Lisa 9 Müügitulu

AS Rakvere Kinnisvaraarendus müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	3 965 865	6 686 344
Kokku	3 965 865	6 686 344

AS Rakvere Kinnisvaraarendus müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad	2008	2007
Korterite müük EMTAK 41201	3 884 865	6 658 500
Teenus EMTAK 68321	81 000	27 844
Kokku	3 965 865	6 686 344

Juhatuse liige
Airike Allandi



Lisa 10 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2008	2007
Muud äritulud ,viivised	0	520
Muud äritulud kokku	0	520

Muud ärikulud	2008	2007
Muud kulud	0	15 750
Muud ärikulud kokku	0	15 750

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	2007
Kaubad müügiks	1 863 159	3 625 106
Remondimaterjalid, tööriistad ja inventar,kütus	14 234	13 272
Muud teenused	19 325	25 700
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	1 896 718	3 664 078

Lisa 12 Bilansivälised kohustused

Ettevõtte bilansivälised kohustused puuduvad.

Juhatusel liige
Airike Allandi



Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

AS Rakvere Kinnisvaraarenduse aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Saldod seotud osapooltega:

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
Teenuste ost Eple Vara OÜ		0	0
Teenuste ost Asra Vara OÜ		0	0
Teenuste ost Digger OÜ		0	0
Teenuste ost Õigusbüroo Nõu		0	0
Raigo Moik antud % laen		15 000	0
Raigo Moik tagastatud laen		15 000	0
Teenuste ost Sõmeru Vara OÜ		2 252 115	2 034 878
Teenuse ost AS Ehitustööd ja Puittooted		0	1 819 330

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Seisuga 31.12.2008.a.saldosid seotud osapooltega ei ole.

Lisa 14 Bilansipäevajärgsed sündmused

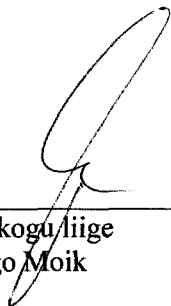
2008.a seoses olulisi sündmuseid ei ole ilmnenu



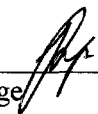
Juhatuse liige
Airike Allandi

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2008 A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

AS Rakvere Kinnisvaraarendus 2008 a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 25.veebrur 2009 kinnitamine



Nõukogu liige
Raigo Moik



Nõukogu liige
Johannes Rump



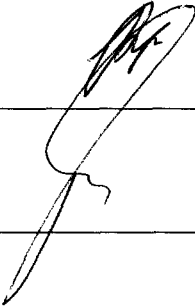
Nõukogu liige
Ülaru Reissaar



Juhatuse liige
Airike Allandi

Registrikood 10369485

Osanike nimekiri 2008a.majandusaasta aruande kinnitamise seisuga

Kande nr	Aksia omanik (isikukood ja aadress)	Aktsiate väärtus	Juhatuse liikme allkiri
1.	Johannes Rump Isikukood 34704045217 Elukoht:Lääne-Virumaa Rakvere Vald	850 000	
2.	Raigo Moik Isikukood 36611065210 Elukoht:Lääne-Virumaa Sõmeru Vald	1 550 000	

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Rakvere kinnisvara juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 1 535 189. krooni alljärgnevalt:

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2008.a.	4 859 681 krooni
1. eraldised kohustuslikku reservkapitali	0 krooni
2. Jaotamata kasum seisuga 31.12.2008a.	4 859 681 krooni

Ühtlasi teeb juhatuse ettepaneku maksta aktsionäridele 31. detsembrini 2008a. kogunenud jaotamata kasumist dividende summas 1 000 000 krooni

Peale dividendide väljakuulutamist moodustab kasumi jääk 3 859 681 krooni

Juhatus liige
Airike Allandi



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2008

aruandeaasta lõpp: 31.12.2008

ärinimi või sihtasutuse nimi: AS Rakvere Kinnisvaraarendus

registrikood: 10369485

tänava/talu nimi,
maja ja korteri number: Rägavere tee 40

küla/alev/alevik/linn: Rakvere

vald:

postisihtnumber: 44312

maakond: Lääne -Virumaa

telefon: 56 658 776

faks:

e-posti aadress: airike.allandi@mail.ee

veebilehe aadress:

AS Rakvere Kinnisvaraarenduse müügitulu EMTAK 2008 järgi

AS Rakvere Kinnisvaraarendus müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad	2008	2007
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus EMTAK 41201	3 883 800	6 658 500
Hoonete ja üürimajade haldus EMTAK 68321	82 065	27 844
Kokku	3 965 865	6 686 344

Juhatuse liige
Airike Allandi



AS RAKVERE KINNISVARAARENDUS

Olen auditeerinud AS Rakvere Kinnisvaraarendus 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 lisanäiteid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 6 kuni 20 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. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, , et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerisin ja viisin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, 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.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Rakvere Kinnisvaraarendus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust, milleks on kasum summas 1 535 189 krooni ning bilansimaht summas 8 638 933 krooni ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga..

.....

Aivi Velleste, Tallinnas 05.märts 2009.a.