



## Sisukord

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne .....                                                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne .....                                       | 4  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon .....                                       | 4  |
| Bilanss .....                                                            | 5  |
| Kasumiaruanne .....                                                      | 6  |
| Rahavoogude aruanne .....                                                | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                       | 8  |
| Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid ..... | 9  |
| Lisa 1 Raha .....                                                        | 12 |
| Lisa 2 Nõuded ostjate vastu .....                                        | 12 |
| Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded .....                                    | 12 |
| Lisa 4 Varud .....                                                       | 12 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud .....                                    | 13 |
| Lisa 6 Materiaalne põhivara .....                                        | 13 |
| Lisa 7 Laenukohustused .....                                             | 14 |
| Lisa 8 Kapitalirent .....                                                | 14 |
| Lisa 9 Võlad töövõtjatele .....                                          | 15 |
| Lisa 10 Maksud .....                                                     | 15 |
| Lisa 11 Tulumaks .....                                                   | 15 |
| Lisa 12 Kasutusrent .....                                                | 16 |
| Lisa 13 Aktsiakapital .....                                              | 16 |
| Lisa 14 Müügitulu .....                                                  | 16 |
| Lisa 15 Muud äritulud .....                                              | 17 |
| Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused .....                        | 17 |
| Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud .....                                  | 17 |
| Lisa 18 Muud ärikulud .....                                              | 17 |
| Lisa 19 Finantstulud ja -kulud .....                                     | 18 |
| Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega .....                                | 18 |
| Majandusaasta aruande allkirjad .....                                    | 19 |

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

Audiitori järeldusotsus

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

## Tegevusaruanne

AS Raku Maja põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja plekkdetailide valmistamine. AS Raku Maja 2008. aasta müügitulu oli 19,0 miljonit krooni, mis oli 1,5 % vähem kui 2007. aastal. Müügitulu vähenes plekkdetailide paigaldamise arvel. Plekkdetailide valmistamise müügitulud on aasta-aastalt kvartalite lõikes ühtlustunud.

2009. aastaks on planeeritud müügitulu vähemist seoses Eestis valitseva olukorraga ja ehitustööde vähenemisega majanduskriisi olukorras.

2008. aastal oli AS Raku Maja keskmine töötajate arv 13 töötajat.

2008. aasta töötajate palgakulu koos maksudega oli 2,84 miljonit krooni.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele maksti aastal 2008 tasusid summas 110 700 krooni.

### Ettevõtte tegevust iseloomustavad suhtarvud

|                                      | 2008    | 2007   |
|--------------------------------------|---------|--------|
| Müügitulu kasv                       | -1,5%   | 16,5%  |
| Brutokasumi määr                     | 7,0%    | 12,2%  |
| Kasumi kasv                          | -49,30% | -89,5% |
| Puhasrentaablus                      | 7,0%    | 10,3%  |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,7     | 0,6    |
| ROA                                  | 2,4%    | 4,0%   |
| ROE                                  | 3,2%    | 4,9%   |

**Müügitulu kasv:**  $(\text{müügitulu } 2008 - \text{müügitulu } 2007) / \text{müügitulu } 2007 * 100$

**Brutokasumi määr:**  $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

**Kasumi kasv:**  $(\text{puhaskasum } 2008 - \text{puhaskasum } 2007) / \text{puhaskasum } 2007 * 100$

**Puhasrentaablus:**  $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

**Lühiajaliste kohustuste kattekordaja:** käibevarad/lühiajalised kohustused

**ROA (varade tootlikkus):**  $\text{puhaskasum} / ((\text{varad kokku } 2008 + \text{varad kokku } 2007) / 2) * 100$

**ROE (omakapitali tootlikkus):**  $\text{puhaskasum} / ((\text{omakapital kokku } 2008 + \text{omakapital kokku } 2007) / 2) * 100$

29. juuni 2009

Kurmet Ossip  
Juhatuselüige

## Raamatupidamise aastaaruanne

01.01.2008 - 31.12.2008

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 18 toodud AS Raku Maja 2008.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Raku Maja finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- AS Raku Maja on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

29. juuni 2009

Kurmet Ossip  
Juhatus liige

**Bilanss**  
(kroonides)

| <b>AKTIVA</b>                        | <b>Lisa</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Raha                                 | 1           | 204 325           | 490 161           |
| Nõuded ostjate vastu                 | 2           | 834 713           | 1 640 023         |
| Muud lühiajalised nõuded             | 3           | 153 316           | 189 987           |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded   | 10          | 1 602             | 13                |
| Varud                                | 4           | 3 223 417         | 2 462 436         |
| <b>Käibevara kokku</b>               |             | <b>4 417 373</b>  | <b>4 782 620</b>  |
| Kinnisvarainvesteeringud             | 5           | 50 600 000        | 49 400 000        |
| Materiaalne põhivara                 | 6           | 1 176 953         | 1 996 995         |
| Ettemaksed põhivara eest             |             | 0                 | 0                 |
| <b>Põhivara kokku</b>                |             | <b>51 776 953</b> | <b>51 396 995</b> |
| <b>AKTIVA KOKKU</b>                  |             | <b>56 194 326</b> | <b>56 179 615</b> |
| <b>PASSIVA</b>                       |             |                   |                   |
| Laenukohustused                      | 7           | 2 485 646         | 2 343 908         |
| Ostjatelt saadud ettemaksed          |             | 8 247             | 8 247             |
| Võlad tarnijatele                    |             | 3 558 971         | 4 879 903         |
| Võlad töövõtjatele                   | 9           | 142 019           | 270 458           |
| Maksuvõlad                           | 10          | 210 700           | 337 786           |
| Muud võlad                           |             | 0                 | 528               |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b> |             | <b>6 405 583</b>  | <b>7 840 830</b>  |
| Pikaajalised laenukohustused         | 7           | 6 792 473         | 6 678 171         |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b> |             | <b>6 792 473</b>  | <b>6 678 171</b>  |
| <b>Kohustused kokku</b>              |             | <b>13 198 056</b> | <b>14 519 001</b> |
| Aktiivkapital                        | 13          | 2 000 000         | 2 000 000         |
| Kohustuslik reservkapital            |             | 200 000           | 200 000           |
| Eelmiste perioodide kasum            |             | 39 460 614        | 37 466 256        |
| Aruandeaasta kasum                   |             | 1 335 656         | 1 994 358         |
| <b>Omakapital kokku</b>              |             | <b>42 996 270</b> | <b>41 660 614</b> |
| <b>PASSIVA KOKKU</b>                 |             | <b>56 194 326</b> | <b>56 179 615</b> |

**Kasumiaruanne**  
(kroonides)

|                                             | <b>Lisa</b> | <b>2008</b>      | <b>2007</b>      |
|---------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Müügitulu                                   | 14          | 19 022 597       | 19 308 736       |
| Muud äritulud                               | 15          | 216 099          | 2 435 495        |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | 16          | -9 559 187       | -7 042 293       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | 17          | -1 296 289       | -6 815 516       |
| Tööjõukulud                                 |             |                  |                  |
| Palgakulu                                   |             | -2 182 795       | -3 150 360       |
| Sotsiaalmaksud                              |             | -659 140         | -943 750         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | 6           | -1 000 327       | -1 267 539       |
| Muud ärikulud                               | 18          | -2 600 426       | -154 706         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   |             | <b>1 940 532</b> | <b>2 370 067</b> |
| Finantstulud ja -kulud                      | 19          | -604 876         | -375 709         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> |             | <b>1 335 656</b> | <b>1 994 358</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>    |             | <b>1 335 656</b> | <b>1 994 358</b> |

**Rahavoogude aruanne**  
(kroonides)

|                                                       | <b>Lisa</b> | <b>2008</b>       | <b>2007</b>       |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Ärikasum                                              |             | 1 940 532         | 2 370 067         |
| Korrigeerimised:                                      |             |                   |                   |
| Põhivara kulum                                        | 6           | 1 000 327         | 1 267 539         |
| Põhivara ümberhindamine                               | 18          | 2 600 000         | -2 435 005        |
| Kasum/kahjum põhivara müügist                         |             | -216 099          | 5 085             |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |             | 840 390           | 111 278           |
| Varude muutus                                         |             | -760 981          | -1 974 097        |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |             | -1 576 985        | 2 480 756         |
| Makstud intressid                                     |             | -600 062          | -366 260          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |             | <b>3 227 122</b>  | <b>1 459 363</b>  |
| Materiaalse põhivara soetus                           |             | -180 284          | -442 553          |
| Materiaalse põhivara müük                             |             | 216 099           | 63 559            |
| Kinnisvarainvesteeringu soetamine                     |             | -3 800 000        | -8 000 000        |
| Saadud intressid                                      |             | 1 681             | 66 581            |
| Antud laenude tagasimaksed                            |             | 0                 | 507 325           |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |             | <b>-3 762 504</b> | <b>-7 805 088</b> |
| Saadud laenud                                         |             | 3 000 000         | 7 999 997         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           |             | -1 733 328        | -777 746          |
| Kapitalirendi pikaajaline kohustus                    |             | 0                 | 485 817           |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                    |             | -1 010 631        | 0                 |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |             | <b>256 041</b>    | <b>6 736 434</b>  |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |             | <b>-279 341</b>   | <b>390 709</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     |             | <b>490 161</b>    | <b>112 443</b>    |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                     |             | -279 341          | 390 709           |
| Valuutakursside muutuste mõju                         |             | -6 495            | -12 991           |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       |             | <b>204 325</b>    | <b>490 161</b>    |

**Omakapitali muutuste aruanne**  
(kroonides)

|                         | <b>Aktsia-<br/>kapital</b> | <b>Kohustuslik<br/>reservkapital</b> | <b>Jaotamata<br/>kasum</b> | <b>Kokku</b>      |
|-------------------------|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Saldo 31.12.2006</b> | <b>2 000 000</b>           | <b>200 000</b>                       | <b>37 466 256</b>          | <b>39 666 256</b> |
| Aruandeaasta puhaskasum | 0                          | 0                                    | 1 994 358                  | 1 994 358         |
| <b>Saldo 31.12.2007</b> | <b>2 000 000</b>           | <b>200 000</b>                       | <b>39 460 614</b>          | <b>41 660 614</b> |
| Aruandeaasta puhaskasum | 0                          | 0                                    | 1 335 656                  | 1 335 656         |
| <b>Saldo 31.12.2008</b> | <b>2 000 000</b>           | <b>200 000</b>                       | <b>40 796 270</b>          | <b>42 996 270</b> |

## Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid

AS-i Raku Maja raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning investeeringud sidusfirmadesse, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid (pankade rahaturufondide osakuid).

### Nõuded

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

### Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude arvestamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil.

### Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 10 000 krooni. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeest järgnevalt:

|              |               |
|--------------|---------------|
| ehitised     | 12,5 aastat;  |
| muu inventar | 2,5-5 aastat. |

Maad ei amortiseerita.

### Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

### Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

### Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

#### Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividendide. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

#### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- AS Raku Maja olulist mõju omavad aktsionärid;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

#### Tingimuslikud kohustused

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata bilansis. Tingimuslike kohustuste olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

#### Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Raha

|              | 31.12.2008     | 31.12.2007     |
|--------------|----------------|----------------|
| Kassa        | 36 510         | 20 831         |
| Pank         | 167 815        | 469 330        |
| <b>Kokku</b> | <b>204 325</b> | <b>490 161</b> |

### Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

|                                 | 31.12.2008     | 31.12.2007       |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Ostjate tasumata summad         | 1 167 790      | 1 640 023        |
| Ebatõenäoliselt laekuvad summad | -333 077       | 0                |
| <b>Kokku</b>                    | <b>834 713</b> | <b>1 640 023</b> |

### Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded

|                     | 31.12.2008     | 31.12.2007     |
|---------------------|----------------|----------------|
| Laekumata intressid | 2 963          | 2 481          |
| Lühiajalised laenud | 127 780        | 187 506        |
| Muud nõuded         | 22 573         | 0              |
| <b>Kokku</b>        | <b>153 316</b> | <b>189 987</b> |

### Lisa 4 Varud

|                        | 31.12.2008       | 31.12.2007       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Tooraine ja materjal   | 3 145 259        | 2 320 296        |
| Ettemaksed varude eest | 10 826           | 121 213          |
| Muud ettemaksed        | 67 332           | 20 927           |
| <b>Kokku</b>           | <b>3 223 417</b> | <b>2 462 436</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>31.12.2006</b>                | <b>38 964 995</b> |
| Soetamine                        | 8 000 000         |
| Hindamine õiglasesse väärtusesse | 2 435 005         |
| <b>31.12.2007</b>                | <b>49 400 000</b> |
| Soetamine                        | 3 800 000         |
| Hindamine õiglasesse väärtusesse | -2 600 000        |
| <b>31.12.2008</b>                | <b>50 600 000</b> |

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud hoonestatud kinnistu, mida ettevõtte rendib välja kasutusrendi tingimustel (lisa 12) ning 2006. aastal soetatud hoonestamata kinnistu ja 2008. aastal soetatud korteriomand.  
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus määratleti sõltumatu hindaja poolt kõikidele kinnistutele.

## Lisa 6 Materiaalne põhivara

|                                  | Masinad ja<br>seadmed | Inventar        | Immateri-<br>aalne<br>põhivara | Kokku             |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2006</b> | <b>4 210 316</b>      | <b>139 577</b>  | <b>41 006</b>                  | <b>4 390 899</b>  |
| Soetamine                        | 723 027               | 113 324         | 06                             | 836 351           |
| Müük                             | -114 407              | 0               | 0                              | -114 407          |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2007</b> | <b>4 818 936</b>      | <b>252 901</b>  | <b>41 006</b>                  | <b>5 112 843</b>  |
| Soetamine                        |                       | 180 284         | 0                              | 180 284           |
| Müük                             | -749 012              | 0               | 0                              | -749 012          |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2008</b> | <b>4 069 924</b>      | <b>433 185</b>  | <b>41 006</b>                  | <b>4 544 115</b>  |
| <b>Akumuleeritud kulum</b>       |                       |                 |                                |                   |
| <b>31.12.2006</b>                | <b>-1 880 850</b>     | <b>-12 538</b>  | <b>-684</b>                    | <b>-1 894 072</b> |
| Arvestatud kulum                 | -1 201 171            | -58 167         | -8 201                         | -1 267 539        |
| Müüdud põhivara kulum            | 45 763                | 0               | 0                              | 45 763            |
| <b>Akumuleeritud kulum</b>       |                       |                 |                                |                   |
| <b>31.12.2007</b>                | <b>-3 036 258</b>     | <b>-70 705</b>  | <b>-8 885</b>                  | <b>-3 115 848</b> |
| Arvestatud kulum                 | -907 293              | -84 833         | -8 200                         | -1 000 327        |
| Müüdud põhivara kulum            | 749 012               | 0               | 0                              | 749 013           |
| <b>Akumuleeritud kulum</b>       |                       |                 |                                |                   |
| <b>31.12.2008</b>                | <b>-3 194 539</b>     | <b>-155 538</b> | <b>-17 085</b>                 | <b>-3 367 162</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2007</b>   | <b>1 782 678</b>      | <b>182 196</b>  | <b>32 121</b>                  | <b>1 996 995</b>  |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2008</b>   | <b>875 385</b>        | <b>277 647</b>  | <b>23 921</b>                  | <b>1 176 953</b>  |

## Lisa 7 Laenukohustused

|                         | Kohustuse jääk   | Makse-<br>tähtajaga<br>kuni 1 a. | Makse-<br>tähtajaga<br>üle 1 a. | Makse-<br>tähtaeg | Intressi<br>määr | Alus-<br>valuuta |
|-------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>31.12.2007</b>       |                  |                                  |                                 |                   |                  |                  |
| Kapitalirendikohustused | 1 799 828        | 1 010 630                        | 789 198                         | 2007-2011         | 3,85-<br>5,78%   | EUR              |
| Pangalaenud             | 7 222 251        | 1 333 278                        | 5 888 973                       | 2007-2012         | 5,812%           | EUR              |
| <b>Kokku</b>            | <b>9 022 079</b> | <b>2 343 908</b>                 | <b>6 678 171</b>                |                   |                  |                  |
|                         | Kohustuse jääk   | Makse-<br>tähtajaga<br>kuni 1 a. | Makse-<br>tähtajaga<br>üle 1 a. | Makse-<br>tähtaeg | Intressi<br>määr | Alus-<br>valuuta |
| <b>31.12.2008</b>       |                  |                                  |                                 |                   |                  |                  |
| Kapitalirendikohustused | 789 197          | 552 290                          | 236 907                         | 2008-2011         | 3,85-<br>5,78%   | EUR              |
| Pangalaenud             | 8 488 923        | 1 933 356                        | 6 555 566                       | 2008-2013         | 5,3-<br>6,7%     | EUR              |
| <b>Kokku</b>            | <b>9 278 119</b> | <b>2 485 646</b>                 | <b>6 792 473</b>                |                   |                  |                  |

## Lisa 8 Kapitalirent

### Kapitalirendi tingimustel soetatud vara

|                                           |                            |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| <b>31.12.2007</b>                         | <b>Masinaid ja seadmed</b> |
| Soetusmaksumus                            | 3 804 780                  |
| Kulum                                     | -2 156 400                 |
| Jääkmaksumus                              | 1 648 380                  |
| <b>31.12.2008</b>                         | <b>Masinaid ja seadmed</b> |
| Soetusmaksumus                            | 3 142 668                  |
| Kulum                                     | -1 117 475                 |
| Jääkmaksumus                              | 2 025 193                  |
| <b>Kapitalirendikohustused 31.12.2007</b> | <b>Masinaid ja seadmed</b> |
| Maksetähtajaga kuni 1 aasta               | 1 010 630                  |
| Maksetähtajaga üle 1 aasta                | 789 198                    |
| <b>Kokku (lisa 7)</b>                     | <b>1 799 828</b>           |
| Maksetähtaeg                              | 2007-2011                  |
| Intressimäär                              | 3,85-5,78%                 |
| Alusvaluuta                               | EUR                        |

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialled for identification purposes only  
Kuupäev/date... 29.06.2009  
Allkiri/signature...  
PKF Estonia, Tallinn

| <b>Kapitalirendikohustused 31.12.2008</b> | <b>Masinad ja seadmed</b> |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| Maksetähtajaga kuni 1 aasta               | 552 290                   |
| Maksetähtajaga üle 1 aasta                | 236 907                   |
| <b>Kokku (lisa 7)</b>                     | <b>789 197</b>            |
| Maksetähtaeg                              | 2008-2011                 |
| Intressimäär                              | 3,85-5,78%                |
| Alusvaluuta                               | EUR                       |

#### Lisa 9 Võlad töövõtjatele

|                     | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Palgavõlg           | 128 734           | 193 309           |
| Puhkusetasu eraldis | 13 285            | 77 149            |
| <b>Kokku</b>        | <b>142 019</b>    | <b>270 458</b>    |

#### Lisa 10 Maksud

| <b>Maksude ettemaksed</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Ettemaksukontol           | 1 602             | 13                |
| <b>Kokku</b>              | <b>1 602</b>      | <b>13</b>         |

| <b>Maksuvõlad</b>      | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Käibemaks              | 65 050            | 62 477            |
| Sotsiaalmaks           | 107 061           | 193 740           |
| Üksikisiku tulumaks    | 35 095            | 73 269            |
| Kogumispensionimaksed  | 1 660             | 4 493             |
| Töötuskindlustusmaksed | 1 834             | 3 807             |
| <b>Kokku</b>           | <b>210 700</b>    | <b>337 786</b>    |

#### Lisa 11 Tulumaks

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 on 40 796 270 krooni (31.12.2007: 39 460 614 krooni). Maksimaalne summa, mida oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 32 229 053 krooni (31.12.2007: 31 173 885 krooni). Sel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu summas 8 567 217 krooni (31.12.2007: 8 286 729 krooni).

## Lisa 12 Kasutusrent

### Kasutusrendile antud vara

| <b>31.12.2008</b> | <b>Kinnisvara<br/>investeering</b> | <b>Masinad ja<br/>seadmed</b> | <b>Kokku</b> |
|-------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------|
| Soetusmaksumus    | 37 750 000                         | 256 953                       | 38 006 953   |
| Jääkmaksumus      | 37 750 000                         | 69 592                        | 37 819 592   |

| <b>31.12.2007</b> | <b>Kinnisvara<br/>investeering</b> | <b>Masinad ja<br/>seadmed</b> | <b>Kokku</b> |
|-------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------|
| Soetusmaksumus    | 40 650 000                         | 0                             | 40 650 000   |
| Jääkmaksumus      | 40 650 000                         | 0                             | 40 650 000   |

| <b>Kasutusrendi tulu aruandeaastal</b> | <b>Kinnisvara<br/>investeering</b> | <b>Masinad ja<br/>seadmed</b> | <b>Kokku</b> |
|----------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------|
| <b>2008</b>                            | 8 871 827                          | 155 603                       | 5 560 156    |
| <b>2007</b>                            | 5 560 156                          | 0                             | 5 560 156    |

## Lisa 13 Aktsiakapital

|                   | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Aktsiate arv      | 20 000            | 20 000            |
| Aksia nimiväärtus | 100               | 100               |

Kõik aktsiad on lihtaktsiad, iga aksia annab üldkoosolekul ühe hääle.

## Lisa 14 Müügitulu

| <b>Tegevusalade lõikes</b> | <b>2008</b>       | <b>2007</b>       |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Plekkdetailide müük        | 10 140 452        | 13 059 217        |
| Kinnisvara haldamine       | 8 424 480         | 5 560 156         |
| Muu müük                   | 457 665           | 689 363           |
| <b>Kokku</b>               | <b>19 022 597</b> | <b>19 308 736</b> |
| <b>Turgude lõikes</b>      | <b>2008</b>       | <b>2007</b>       |
| Eesti                      | 19 022 597        | 19 308 736        |
| <b>Kokku</b>               | <b>19 022 597</b> | <b>19 308 736</b> |

### Lisa 15 Muud äritulud

|                                                        | 2008           | 2007             |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Tulu kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutuses | 0              | 2 435 495        |
| Tulu põhivara müügist                                  | 216 099        | 0                |
| <b>Kokku</b>                                           | <b>216 099</b> | <b>2 435 495</b> |

### Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

|                                   | 2008              | 2007              |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tooraine ja materjal              | -8 322 190        | -6 111 725        |
| Jooksva remondi ja hoolduse kulud | 0                 | -55 584           |
| Elekter ja küte                   | -328 736          | -351 240          |
| Alltöövõttud                      | -576 271          | -93 084           |
| Kommunikatsioonikulud             | -168 022          | -152 386          |
| Kommunaalteenused                 | -129 099          | -143 326          |
| Tööriistad, inventar              | -34 869           | -134 948          |
| <b>Kokku</b>                      | <b>-9 559 187</b> | <b>-7 042 293</b> |

### Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

|                                           | 2008              | 2007              |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Turustuskulud                             | -21 107           | -72 687           |
| Kinnisvarainvesteeringu parendamise kulud | 0                 | -5 944 299        |
| Transpordivahenditega seotud kulud        | -270 122          | -311 649          |
| Bürookulud                                | -31 140           | -40 854           |
| Nõuete allahindlus                        | -333 077          | 0                 |
| Juriidilised teenused                     | -111 580          | -395 730          |
| Muud                                      | -529 263          | -50 297           |
| <b>Kokku</b>                              | <b>-1 296 289</b> | <b>-6 815 516</b> |

### Lisa 18 Muud ärikulud

|                                                         | 2008              | 2007            |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Kulu kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest | -2 600 000        | 0               |
| Kahjum põhivara müügist                                 | 0                 | -5 085          |
| Leppetrahvid, viivised,                                 | 0                 | -18 445         |
| Muud ärikulud                                           | -426              | -146 093        |
| <b>Kokku</b>                                            | <b>-2 600 426</b> | <b>-154 706</b> |

Altkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialled for identification purposes only  
Kuupäev/date... 29. 06. 2009  
Allkiri/signature...  
PKF Estonia, Tallinn

### Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

|                                         | 2008            | 2007            |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Intressitulud pangaarvelt               | 53              | 1 061           |
| Intressitulud laenudelt                 | 1 628           | 2 481           |
| Muud finantstulud                       | 0               | 10 901          |
| <b>Finantstulud kokku</b>               | <b>1 681</b>    | <b>14 443</b>   |
| Intressikulud laenudelt ja liisingutelt | -600 062        | -366 260        |
| Netokahjum valuutakursi muutustest      | -6 495          | -23 892         |
| <b>Finantskulud kokku</b>               | <b>-606 557</b> | <b>-390 152</b> |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>     | <b>-604 876</b> | <b>-375 709</b> |

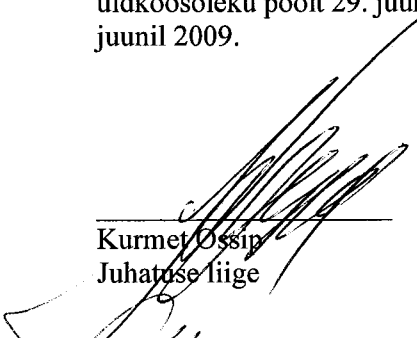
### Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega

Aktsiaseltsil Raku Maja kontrolliv osapool on ainuaktsionär Kurmet Ossip.  
Käesolevas lisas toodud ettevõtted on Kurmet Ossipiga seotud ettevõtted.

| Tehingud seotud osapooltega          | 2008              |           | 2007              |           |
|--------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------|
|                                      | Ost               | Müük      | Ost               | Müük      |
| Bestor Grupp AS                      | 4 215 133         | 6 557 449 | 1 086 857         | 3 174 648 |
| Bestorkate Ehitus OÜ                 | 0                 | 480 164   | 0                 | 258 964   |
| Bestorkate Tartu OÜ                  | 0                 | 563 002   | 0                 | 225 913   |
| K-Kate Katusekattetööd OÜ            | 1 357 664         | 6 092 686 | 6 239             | 2 841 576 |
| Reteera AS                           | 4 920             | 19 880    | 120               | 9 793     |
| <b>Nõuded seotud osapooltele</b>     | <b>31.12.2008</b> |           | <b>31.12.2007</b> |           |
| Bestor Grupp AS - lühiajaline laen   | 102 900           |           | 122 961           |           |
| Bestor Grupp AS - muud nõuded        | 2 819             |           | 283 227           |           |
| K-Kate Katusekattetööd OÜ            | 341 097           |           | 264 310           |           |
| Bestorkate Ehitus OÜ                 | 23 617            |           | 236 115           |           |
| Bestorkate Tartu OÜ                  | 30 798            |           | 33 440            |           |
| <b>Kokku</b>                         | <b>501 231</b>    |           | <b>940 053</b>    |           |
| <b>Kohustused seotud osapooltele</b> | <b>31.12.2008</b> |           | <b>31.12.2007</b> |           |
| Bestor Grupp AS                      | 2 505 044         |           | 2 381 464         |           |
| K-Kate Katusekattetööd OÜ            | 0                 |           | 1 590 252         |           |
| Reteera AS                           | 0                 |           | 15 382            |           |
| <b>Kokku</b>                         | <b>2 505 044</b>  |           | <b>3 987 098</b>  |           |

### Majandusaasta aruande allkirjad

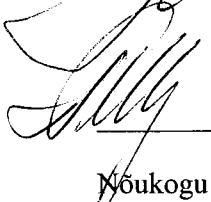
AS Raku Maja 31.12.2008 lõppenud majandusaasta aruanne kinnitati aktsionäride üldkoosoleku poolt 29. juunil 2009.a. ja allkirjastati juhatuse ja nõukogu liikmete poolt 29. juunil 2009.



Kurmet Ossip  
Juhatuseliige



Aade Aas  
Nõukogu liige



Aile Pilberg  
Nõukogu liige



Riho Reisman  
Nõukogu liige

## **SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS**

### **AS Raku Maja aktsionäridele**

Oleme auditeerinud AS Raku Maja raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisaidsid.

### **Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas**

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. 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**

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et meie tegevus vastaks eetikanõuetele ning et me planeeriksime ja teostaksime auditi viisil, mis võimaldab põhjendatud kindlustundega otsustada, 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.

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

### **Arvamus**

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Raku Maja finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 29. juuni 2009



PKF Estonia OÜ  
Rein Ruusalu  
Vannutatud audiitor

**Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek**

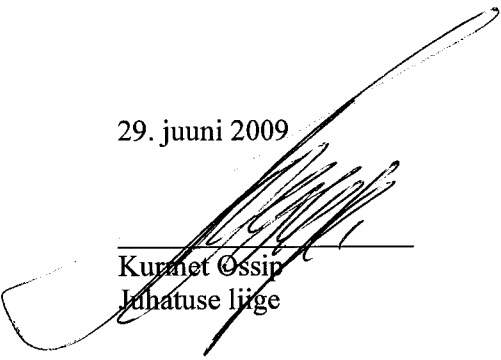
AS Raku Maja puhaskasum 31.12.2008 seisuga on järgmine:

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum | 39 460 614 |
| Aruandeaasta puhaskasum             | 1 335 656  |
| Jaotamata kasum kokku               | 40 796 270 |

Raku Maja juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada kasum järgnevalt:

- jätta kasum summas 40 796 270 krooni jaotamata.

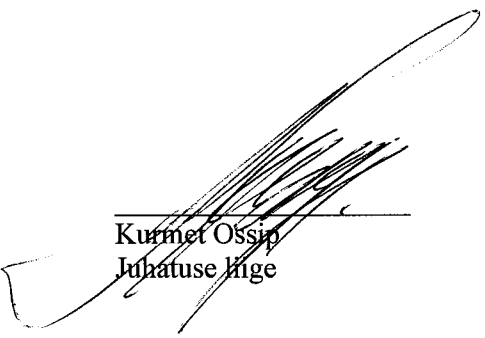
29. juuni 2009



Kurmet Ossip  
Juhatuses liige

**Müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile**

|                              | <b>2008</b>       |
|------------------------------|-------------------|
| Plekkdetailide müük (25991)  | 10 140 452        |
| Kinnisvara haldamine (68201) | 8 424 480         |
| Muu müük (49411)             | 457 665           |
| <b>Kokku</b>                 | <b>19 022 597</b> |



Kurnet Ossip  
Juhatuses liige

29. juuni 2009