

300

L 20

• **Antisocial Media**

[illegible]

MAJANDUSAASTA ARUANNE

RNY INVESTEERINGUD OÜ

Majandusaasta algus:	01.01.2008
Majandusaasta lõpp:	31.12.2008

Registrikoode: 11009777

Aadress: Helme 9-30
10614, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 51 88 168

Põhitegevused:

- kinnisvara haldamine
- finantsinvesteeringute teostamine
- finantsnõustamine ja konsultatsioonid



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	2
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS.....	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Muudatused andmete esitlusviisis	12
Lisa 3 Müügitulu.....	12
Lisa 4 Bioloogilised varad	13
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 6 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 7 Raha	15
Lisa 8 Lühiajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 10 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	16
Lisa 11 Materiaalne põhivara	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed.....	17
Lisa 13 Muud pikaajalised võlad	17
Lisa 14 Omakapital.....	17
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega.....	18



TEGEVUSARUANNE

2008 oli ettevõtte jaoks viies tegevusaasta. RNY Investeeringud OÜ tegevuse võib jagada kolmeks põhivaldkonnaks: kinnisvara haldamine, finantsnõustamine ja omaniku vahendite investeerimine.

Ettevõttes ei töötanud 2008 aastal ühtegi inimest. Majandustegevusega on ainuisikuliselt hõivatud vaid firma 100%-ne osanik, kes on ka ettevõtte juhataja.

2008 aasta kujunes ettevõttele väga tõsiseks tagasilöögiks. Majandustegevuse lõpptulemus – kahjum 2,02 miljonit krooni – “kustutas” korraga ligi 45% varasema nelja eduka aastaga teenitud kogukasumist. Ehkki enam kui 100% antud kahjumist on mitterahaline ehk mitterealiseeritud (realiseeritud tulem 2008 aastal kujunes koguni 72 tuhande krooni ulatuses positiivseks) võib suure kindlusega väita, et isegi turgude taastumise soodsaimate stsenaariumite korral on antud positsioonide nulli jõudmine lähitulevikus praktiliselt välistatud.

2008 aastal jätkati paari eelneva aasta lähenemist, kus peamine fookus oli kinnisvara haldamise ja arendamisega seotud küsimustel. Jätkuvalt tegutseti alal, mis siiani on andnud suurima osa ettevõtte teenitud kogukasumist – ehk omaniku vahendite investeerimisega raha- ja kapitaliturgudel. Finantsnõustamisega seotud sisulised tegevused peatati seoses juhataja ajanappusega juba 2006 aastal.

Ettevõtte on alates 2004 aastast haldanud kahte Saaremaal paiknevat kinnistut (täpsemalt vt. lisad 4, 5 ja 11).

2008 aastal jõuti lõppfaasi puhkeküla administratiivhoone ehitusega Karujärve ääres paikneval Järvesilma maaüksusel. Tegemist on seni käegakatsutavaima osaga ettevõtte pikaajalisest plaanist antud kinnistu arendamisel. 2005 aasta lõpus kehtestati maaüksuse 2,1 hektarilisel alal (osa kinnistu järveäärsest alast) ettevõtte äriideest lähtuvalt öko-puhkeküla detailplaneering. 2006 aastal alustati administratiivhoone planeerimisega, samuti lahendati siis elektrivarustuse küsimus. 2007 aasta augustis alustati puhkeküla administratiivhoone ehitustöödega. Arvestades ettevõtte väiksust ning investeeringute teostamise võimet, võtab detailplaneeringu ideede täielik elluviimine päris palju aega. Nähtavasti kulub kogu 2009 aasta administratiivhoone täieliku valmimisega seotud küsimuste lahendamisele ning planeeringuga ette nähtud puhkemajade osas ei saa reaalseid arenguid toimuda enne 2010 aastat. Ettevõtte on siiani projekti rahastanud vaid omavahenditest, millest ühe allikana oli arvestatud ka Kuressaares Garnisoni tänaval asuva krundi väärtustamisest tulevate rahavoogudega. Kahjuks ei olnud administratiivsetest asjaoludest tingituna võimalik antud kinnistu õigeaegne kasutuselevõtt, mistõttu muutunud olukorras sealt tulevate rahavoogudega ettevõtte lähiajal ei arvesta. Puhkeküla projekti majanduslik tasuvus sõltub mitmetest asjaoludest, millest osad faktorid on võrreldes esialgse äriplaaniga tunduvalt ebasoodsamaks muutunud. Peamiselt on see seotud hinnangutega Eesti makromajanduslikule potentsiaalile lähema kolme kuni viie aasta jooksul. Projekti äriplaan nägi ette pärast administratiivhoone valmimist ka võõrvahendite kaasamist, kuid mõnevõrra muutunud olukorras tuleb ettevõttel päris põhjalikult kaaluda nende riskide võtmise mõistlikust.

Ettevõttele kuuluvat metsaresurssi on lähiajal rahavoo allikana raske ette näha (täpsemalt vt. lisa 4). Siiski on raske uskuda ülimadalate turutasemete püsimist pikas perspektiivis.

Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara ümberhindluses andis 2008 aastal kahjumit 549 tuhat krooni ehk ca. 27% ettevõtte kogukahjumist.



Lõviosa ettevõtte 2008 aasta kahjumist – 1,41 miljonit krooni ehk ca. 70% - tõi finantsinvesteeringute portfelli. Ligi 80% antud kahjumist “saabus” peale septembri teist poolt (ehk peale üleilmse finantskriisi vallandanud Lehman Brothersi pankrotti). Portfelli tootlus 2008 aastal oli miinus 34%. Üldiste kaotuste taustal finantsturgudel ei paistagi see niivõrd halva tulemusena, kuid ettevõtte juhataja enam kui kümneaastane kogemus turgudel oleks pidanud andma siiski parema resultaadi. Üldise foonina suudeti mitmeid arenguid ette näha – suhteliselt õigeaegselt asuti vältima riskantset korporatiivvõlga ning aktsiate osakaalu portfellis hoiti madalana. Oluline vaeleinvestus tehti aga hiljem turu languse faasis, kus suurendati aktsiapositsioone eeldusel, et suurem osa langusest on möödas. Veel paar kuud kannatlikkust oleks andnud kardinaalselt teistsuguse tulemuse. 2008 aastal kujunes portfellis aktsiate keskmiseks osakaaluks 35% (2007 - 29%), hübriidsetel instrumentidel 14% (2007 - 14%), võlakirjadel 37% (2007 - 46%) ja rahal 14% (2007 - 11%). Aasta lõpuks oli nii riskantsete võlakirjade realiseerimise kui muude instrumentide olulise hinnalanguse tagajärjel raha osakaal portfellis kasvanud 41%-le. Finantsinvesteeringute portfelli maht kasvas aastaga 25% - aasta alguse 2,88 miljonilt kroonilt aasta lõpuks 3,59 miljoni kroonini, olles aasta keskel vahepeal ületanud ka 5 miljoni krooni taseme.

Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2008 moodustas 6,82 miljonit krooni, kasvades aastaga 11%. Siiski võib ettevõttele kuuluvate varade turuväärtust pidada märksa kõrgemaks, kuna soetusmaksumusena on arvel Järvesilma kinnistuga seotud asjaõigused (täpsemalt vt. lisa 11). Ettevõtet iseloomustab äärmiselt kõrge likviidsus. 2008 aasta lõpu seisuga oli ligi 1/3 varadest hinnastatud efektiivselt toimival turul ning realiseeritavad mõne pangapäeva jooksul. Investeeringuid materiaalsesse põhivarasse tehti 2008 aastal 533 tuhande krooni väärtuses (2007 aastal 1,67 miljoni krooni väärtuses).

Firma kapitaliseeritus on tugev. Vaatamata 2008 aasta suurele kahjumile moodustas omakapital aasta lõpus 2,56 miljonit krooni ehk 38% bilansimahust. Kui arvestada kapitali hulka ka omaniku poolt antud pikaajalised laenud, siis moodustab ettevõtte kapitalibaas 31.12.2008 seisuga 99,7% bilansimahust.

2008 aasta eest omanikule dividende ei maksta. Kasum otsustati reinvesteerida ettevõtte põhitegevusse.

Kehvad majandustulemused ja väga vilets turuolukord, mille olulist paranemist lähiaastatel peab ettevõtte sisuliselt võimatuks löid 2008 aasta sügisest olukorra, kus RNY Investeeringud OÜ asus oma seniseid tegevusplaane kiiresti korrigeerima. Võimalik, et kinnisvaraalasel projektid jäävad täielikult ootama paremaid aegu ning taas leitakse aega ja võimalust tegeleda finantsnõustamise alal. Kindlasti jälgitakse tähelepanelikult arenguid raha- ja kapitaliturgudel. Kuigi lähiaeg võib siin kaasa tuua kaasa soodsaid võimalusi, on teiselt poolt riskid endiselt väga kõrged ning ka ettevõtte riskivõime oluliselt vähenenud.



Rändy Hütsi
Juhataja

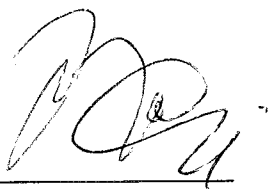
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 18 toodud RNY Investeeringud OÜ 2008.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
3. RNY Investeeringud OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte



Rändy Hütsi
Juhataja

Tallinn, 30. juunil 2009.a.

KASUMIARUANNE

(Eesti kroonides)

	2008.a.	2007.a.	Lisad
Müügitulu	0	395 572	3
Kasum / kahjum bioloogilistelt varadelt	-388 886	642 508	4
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringutelt	-160 500	900 000	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 226	-22 381	
Muud tegevuskulud	-10 737	-4 749	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-19 680	-8 033	11
Ärikasum	-614 030	1 902 917	
Finantstulud ja -kulud	-1 409 818	137 119	6
Aruandeaasta puhaskasum	-2 023 847	2 040 036	



BILANSS

(Eesti kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007	Lisad
<u>VARAD</u>			
Käibevara			
Raha	4 265	79 479	7
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2 080 732	1 320 442	8
Nõuded ja ettemaksed	272 651	47 453	9
Varud	2 599	0	
Bioloogilised varad	0	61 834	4
Käibevara kokku	2 360 246	1 509 208	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	1 254 865	1 479 287	10
Kinnisvarainvesteeringud	739 500	900 000	5
Materiaalne põhivara	2 211 906	1 698 402	11
Bioloogilised varad	253 622	580 674	4
Põhivara kokku	4 459 892	4 658 363	
VARAD KOKKU	6 820 139	6 167 571	
<u>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</u>			
<u>KOHUSTUSED</u>			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	18 756	2 331	12
Lühiajalised kohustused kokku	18 756	2 331	
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad	4 240 350	1 580 360	13
Pikaajalised kohustused kokku	4 240 350	1 580 360	
KOHUSTUSED KOKKU	4 259 106	1 582 691	
<u>OMAKAPITAL</u>			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste aastate jaotamata kasum	4 540 880	2 500 844	
Aruandeaasta kasum	-2 023 847	2 040 036	
OMAKAPITAL KOKKU	2 561 033	4 584 880	14
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	6 820 139	6 167 571	



RAHAVOOGUDE ARUANNE

(Eesti kroonides)

	2008.a.	2007.a.	Lisad
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	-614 030	1 902 917	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	19 680	8 033	11
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	160 500	-900 000	5
Kasum / kahjum bioloogilistelt varadelt	388 886	-642 508	4
Finantsinvesteeringute halduskulud	-23 462	-22 501	
Äritegevuse nõuete ja ettemaksete muutus	26 971	-46 495	
Varude muutus	-2 599	0	
Äritegevuse kohustuste ja ettemaksete muutus	16 425	-10 767	
Kokku rahavood äritegevusest	-27 629	288 679	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	-533 185	-1 674 720	11
Finantsinvesteeringute soetus	-10 355 466	-2 656 979	
Finantsinvesteeringute müük	8 113 274	3 067 974	
Saadud intressid	27 222	14 260	
Saadud dividendid	40 579	12 879	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 707 576	-1 236 586	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 019 990	935 000	13
Laenude tagasimaksed	-360 000	-575 000	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 659 990	360 000	
RAHAVOOD KOKKU	-75 215	-587 907	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	79 479	667 386	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-75 215	-587 907	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 264	79 479	7



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(Eesti kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31. detsembril 2006	40 000	4 000	2 500 844	2 544 844
Aruandeaasta puhaskasum			2 040 036	2 040 036
Saldo 31. detsembril 2007	40 000	4 000	4 540 880	4 584 880
Aruandeaasta puhaskasum			-2 023 847	-2 023 847
Saldo 31. detsembril 2008	40 000	4 000	2 517 033	2 561 033

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 14.



LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

RNY Investeeringud OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Välisvaluuta arvestus

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse kasumiaruande real: "Finantstulud ja -kulud" (lisas 6 real "Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest).

B. Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

C. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes ja bilansis kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, likviidsusfondi osakud jms.

D. Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Kõikide finantsvarade – välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade puhul – sisaldab algne soetusmaksumus kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade puhul kantakse soetamisega otseselt kaasnevad kulutused perioodikuludesse. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarad

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena - aktsiate ja muude väärtpaberitena - kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarad ehk kauplemisväärtpabereid kajastatakse edaspidi nende õiglasest väärtusest, mis baseerub noteeritud turuhindadel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast



väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Kauplemisväärtpaberitelt saadud müügikasumid/kahjumid, õiglase väärtuse muutus ja intressid vastavatelt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud" (lisas 6 real "Muud finantstulud ja -kulud").

Nõuded

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Muud finantsvarad

Muud finantsvarad kajastatakse nende õiglases väärtuses. Juhul kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt määrata, siis kajastatakse muid finantsvarasid nende korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse pikaajalise (s.o. enam kui 1-aastase) hoidmiseesmärgiga soetatud väärtpabereid.

Pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt saadud müügikasumid/kahjumid, õiglase väärtuse muutus ja intressid vastavatelt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud" (lisas 6 real "Finantstulud- ja kulud muudelt pikaajaliselt finantsinvesteeringutelt").

Derivatiivid

Derivatiivseid finantsinstrumente (näit. forward-, futuur-, swap- või optsiooni lepingud) kajastatakse nende turuväärtuses. Positiivne turuväärtus kajastatakse bilansis käibevarana ning negatiivne turuväärtus lühiajalise kohustusena. Derivatiivsetelt finantsinstrumentidelt saadud kasumid/kahjumid ning õiglase väärtuse muutus kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

E. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse maad, hoonet või muud asjaõigust, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ta ei kasuta oma igapäevases majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetamismaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi näiteks notaritasusid jt. kulutusi ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid nende õiglases väärtuses, milleks on eelkõige investeeringu turuväärtus või aktiivse turu puudumise korral võrdlusmeetodil, diskonteeritud rahavoogude meetodil või muul üldtunnustatud hindamisviisil leitud väärtus. Vaid juhul kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata kajastatakse investeeringut soetusmaksumuse meetodil ehk analoogiliselt materiaalse põhivara kajastamisega (vt. punkt F). Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid ning nende müügitulemit kajastatakse kasumiaruande real "Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringutelt". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

F. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse materiaalsel varal, mida kasutatakse oma teenuste osutamisel või halduseesmärkidel. Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 3000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Põhivara väheolulised objektid (kasulik tööiga on lühem kui 1 aasta või soetusmaksumus on väiksem kui 3000 krooni) kantakse kuludesse nende soetamisel.



Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalet põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieitud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh. tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel) ning nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Vara hakatakse amortiseerima tema kasutusvalmis saamise hetkest. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikest tööest. Põhivarade amortisatsioonimäär masinatel ja seadmetel on 14%-20% ning muul põhivaral 14-33%.

G. Bioloogilised varad

Bioloogiline vara on loomne või taimne elusorganism. Bioloogilisi varasid kajastatakse nii esmasel arvelevõtmisel kui ka järgnevatel bilansipäevadel õiglases väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügilukulused. Juhul kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt määrata, siis kajastatakse bioloogilisi varasid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieitud kulum ning kahjum vara väärtuse langusest.

Bioloogilisi varasid kajastatakse bilansis eraldi kirjetel kas põhivara või käibevarana. Käibevarana kajastatakse vaid sellist bioloogilist vara, mis on soetatud edasimüümise eesmärgil või realiseeritakse tavapärase äritsikli käigus. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate bioloogiliste varade ümberhindlusest tekkivat tulemit kajastatakse kasumiaruande kirjel "Kasum / kahjum bioloogilistelt varadelt".

H. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Finantskohustusi kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (s.o. nominaalväärtus koos vajadusel tehtavate korrigeerimistega) v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ja negatiivse õiglase väärtusega derivatiivid, mida kajastatakse õiglases väärtuses.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

I. Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividendide. 2006. a. väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 23/77, alates 1. jaanuarist 2007. a. 22/78 ning alates 1. jaanuarist 2008.a. 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 14.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.



J. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Lisa 2 Muudatused andmete esitlusviisis

Andmete selgema esitlusviisi huvides viidi 2008 aastal läbi muudatused mõningate finantstegevusega seotud kulude kajastamisel.

Finantstegevusega seotud finantsinvesteeringute halduskulusid hakati kajastama kirjel "Muud finantstulud ja -kulud" ning pangakulusid vastava finantsinvesteeringu tulemi juures kirjetel "Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt" või "Muud finantstulud ja -kulud". Varem kajastati antud kulusid kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

Kuna finantstegevusega seotud pangakulud liikusid ära kirjelt "Kaubad, toore, materjal ja teenused", siis liikusid sealt ära ka muud pangakulud ning neid hakati kajastama kirjel "Muud tegevuskulud".

Muudatuse tulemusena muudeti tagantjärele ka 2007 aasta andmete esitlusviisi. Võrreldes 2007 aasta majandusaasta aruandes esitatuga töid ülekirjeldatud muudatused kaasa järgmised muutused:

"Kaubad, toore, materjal ja teenused"	- 28 116
"Muud tegevuskulud"	+ 199
"Ärikasum"	+ 27 916
"Finantstulud ja -kulud"	- 27 916

Lisa 3 Müügitulu

RNY Investeeringud OÜ 2007.a. ja 2006.a. käive toimus 100%-liselt Eesti Vabariigis ning jagunes tegevusalade lõikes järgmiselt:

Tegevusalad	2008.a.	2007.a.
Kinnisvara haldamine	0	393 877
Muu müügitulu	0	1 695
Müügitulu kokku	0	395 572

Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK koodidele:

Tegevusalad	2008.a.	2007.a.
Enda kinnisvara käitus (68201)	0	393 877
Muu materiaalse vara rentimine (77399)	0	1 695
Müügitulu kokku	0	395 572



Lisa 4 Bioloogilised varad

	2008.a.	2007.a.
Saldo aasta alguses	642 508	0
Esmane arvelevõtmine	0	838 965
Müüdnud vara	0	-149 268
Vara juurdekasv	10 706	18 666
Vara väärtuse langus	-399 592	-65 855
Saldo aasta lõpus	253 622	642 508
sh. käibevara	0	61 834
sh. põhivara	253 622	580 674

14.05.2007 sõlmitud kinnistu hoonestusõiguse ja kasutusvaldusega koormamise lepingu kohaselt omandas RNY Investeeringud asjaõigused Saaremaal Karujärve ääres asuva Järvesilma kinnistu osas. Kasutusvalduse kohaselt saab ettevõtte 99 aasta jooksul lepingu sõlmimisest tasuta kasutada kinnistul olevat metsaressurssi. Ettevõtte on antud kinnistu haldamisega tegelenud 2004 aasta jaanuarist ning varasematel aastatel kasutas ta kinnistul olevat metsaressurssi varem kehtinud halduslepingu alusel.

28.03.2007 kehtestati kinnistul uus metsamajandamiskava aastateks 2007 kuni 2016, mille kohaselt kasvava metsa tagavaraks hinnati 4791 tihumeetrit ning soovitavaks puidukasutuseks 10 aasta jooksul 2983 tihumeetrit. Kui seni oli kinnistu puidukasutus olnud suhteliselt tagasihoidlik, siis 2007 aastal soodsa konjunktuuri tingimustes viidi läbi esimene märgatav raie. Bioloogiline vara on arvele võetud õiglases väärtuses. Väärtuse leidmisel on kasutatud metsamajandamiskavas olevat takseerikirjeldust, soovitavat puidukasutust ning metsa juurdekasvu. Hindadena on kasutatud antud piirkonnas bilansipäeval valitsenud turuhindasid. Kõiki eelpoolkäsitletud näitajaid ning ettevõtte tulevikuplaane arvesse võttes on leitud metsaressursist tulevad tulevased oodatavad neto rahavood. Neto rahavoogude diskonteerimisel on kasutatud iga-aastast 8%-st diskontomäära. Saadud rahavoogude nüüdisväärtus on kajastatud bilansis bioloogilise varana. Kuna metsa majandamine on pikaajaline protsess, siis bioloogiliste varade mõttes reaalse väärtusena paistab silma eelkõige see osa metsast, mis on plaanis raiuda lähiaastatel. Seega ettevõtte reaalsete raieplaanide lähemale toomine suurendab bioloogilist vara märgatavalt. Käibevarana on kajastatud osa bioloogilisest varast, mis bilansipäeva seisuga oli plaanis raiuda järgneva aasta jooksul.

Vara juurdekasvuna on käsitletud aastast loomulikku metsa juurdekasvu. 2008 aastal leidis aset ülisuur vara väärtuse langus – eespoolkirjeldatud hinnangute tulemusena vähenes väärtus 2007 aasta lõpu seisuga võrreldes koguni 61%. Kuigi puidu hinnad langesid juba aasta esimesel poolel, siis pärast üleilmse finantskriisi puhkemist kukkusid need tasemeteni, kus ettevõtte huvi metsa realiseerimise vastu on välistatud isegi hindade edasise 40%-se tõusu korral. 2009 aasta esimeses pooles on hinnalangus vaikselt jätkunud. Arvestades turuolukorda ei tundu metsa realiseerimine lähitulevikus tõenäoline ning sellest tulenevalt ettevõtte bilansis 31.12.2008 seisuga käibevarana käsitlevat bioloogilist vara ei ole.

31.12.2008 bioloogiliste varade hinnangu kohaselt oli kasvava metsa tagavara 4258 tihumeetrit ning puidukasutus järgneva 8 aasta jooksul 2205 tihumeetrit.



Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

13.10.2006 sõlmitud hoonestamata kinnistu kinkilepingu ja asjaõiguslepingu kohaselt omandas RNY Investeeringud Kuressaares Garnisoni tn.16b oleva kinnistu. Kinnistu kuulus varasemalt ettevõtte omaniku lähisugulasele ning ettevõtte on antud kinnistu haldamisega tegelenud 2004 aasta aprillist. Kinnistu pindala on 2 958 m² ja see asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal. Kuna RNY Investeeringud oli kingisaajaks, siis ainukesed kinnistu soetamisega seotud kulud olid lepingu sõlmimisega seotud notaritasu ja riigilõiv kogusummas 1 132 krooni. Arvestades, et antud summa on tõenäoliselt oluliselt väiksem kinnistu võimalikust turuväärtusest, siis kanti olulisuse printsiipi silmas pidades soetamisega seotud kulud 2006 aasta kuludesse ning kinnistu soetamisväärtuseks on 0 krooni, mis vastab kingituse saamise kajastamispõhimõtetele.

Kuna 2006 majandusaasta aruande koostamisel oli krundi puhul tegemist sihtotstarbeta maaga, siis ei olnud sellest lähtuvalt võimalik hinnata kinnistu turuväärtust ning sellest tulenevalt oli antud investeeringu bilansiline väärtus 31.12.2006 0 krooni. 16.04.2008 muudeti Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega kinnistu sihtotstarve väikeelamumaaks. 02.06.2008 kinnisvarabüroo kutselise hindaja poolt teostatud eksperthinnangu kohaselt, kus hinnangu andmisel kasutati võrdlusmeetodit, saadi kinnistu turuväärtuseks 860 000 krooni. Kuna kinnistu sihtotstarbe muutmist oli võimalik arvesse võtta 2007 majandusaasta aruande koostamisel, siis kohandati hindamiskuupäeval saadud turuväärtust (võttes arvesse sarnaste kinnistuste osas vahepeal toimunud hinnalanguse) ning saadi õiglane väärtus seisuga 31.12.2007 ehk 900 000 krooni.

2008 aasta sügisel lakkas sarnaste kinnistuste osas seni niigi ebalikviidne turg sisuliselt toimimast. Ülemaailmse finantskriisi mõju Eesti hoonestamata elamumaa hindadele ei jõudnud 2008 aasta lõpuks veel täielikult kohale ning hinnalangus liikus edasi ka 2009 aastasse. Üldisi turutrende ja makromajanduskeskkonda arvestades tuleks kinnistu turuväärtust 2008 aastal oluliselt alandada; teiselt poolt tuleb arvestada, et teatud keskkonna muutust oli antud kinnistu hindamise juures juba ka varem arvestatud. Eelnevat arvesse võttes hindas ettevõtte kinnistu õiglaseks väärtuseks seisuga 31.12.2008 250 krooni ühe ruutmeetri eest ehk 739 500 krooni, mis teeb 2008 aasta hinnalanguseks 22%.

Ettevõtte ei vaja antud kinnistut oma tavapärase ja pikaajalise suunitlusega äritegevuses. Kinnistu on plaanis võõrandada, kuid hetke turuolukorda arvestades ei toimu see tõenäoliselt siiski lähitulevikus. Täna olukorras ehk ilma väärtustamata krundi puhul ei teki ettevõtte tõenäoliselt mingit müügihuvi allpool kahekordset bilansilist väärtust. Kinnistu väärtustamisega seoses on ettevõtte mitmeid erinevaid plaane. Seoses olukorraga kinnisvaraturul jääb RNY Investeeringud lähiajal nähtavasti äraootavale seisukohale ning konkreetset detailplaneeringut koheselt algatamas ei ole.

Investeeringu haldamisega otseselt kaasnevate kulude summa oli 2008 aastal 4 343 krooni (2007 aastal 3 280 krooni); lisaks kaasnesid haldamisega kaudsed kulud, mida ei ole võimalik täpselt antud objektile määrata.



Lisa 6 Finantstulud ja -kulud

	2008.a.	2007.a.
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt		
finantsinvesteeringutelt	-1 511 187	69 481
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	20 826	1 270
Muud finantstulud ja -kulud	80 543	66 368
Finantstulud ja -kulud kokku	-1 409 818	137 119

Lisa 7 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Nõudmiseni hoiused	4 265	479
Likviidsusfondi osakud	0	79 000
Raha kokku	4 265	79 479

Lisa 8 Lühiajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Tähtajalised hoiused	1 208 432	0
Võlakirjad jt. intressiinstrumendid	872 300	1 320 442
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	2 080 732	1 320 442

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded*	15 531	46 394
Laekumata summad		
finantsinvesteeringute müügilt	250 200	0
Muud lühiajalised nõuded	6 920	1 060
Nõuded ja ettemaksed kokku	272 651	47 453

* Maksude ettemaksed koosnevad ettemaksust käibemaksu osas.



Lisa 10 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Muud aktsiad ja väärtpaberid	1 254 865	1 479 287
sh aktsiad	966 748	936 208
sh. võlakirjad jt. intressiinstrumendid	288 116	543 079
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	1 254 865	1 479 287

Lisa 11 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitised	KOKKU
Jääkväärtus 31.12.2006	8 005	5 705	18 005	31 715
Ostud ja parendused	15 168	0	1 659 552	1 674 720
Aruandeaasta kulum	-5 435	-2 597	0	-8 033
Jääkväärtus 31.12.2007	17 737	3 107	1 677 557	1 698 402
Ostud ja parendused	0	150 290	382 895	533 185
Aruandeaasta kulum	-5 644	-14 036	0	-19 680
Jääkväärtus 31.12.2008	12 094	139 361	2 060 451	2 211 906
Seisuga 31.12.2007				
Esialgne soetusmaksumus	36 552	7 792	1 677 557	1 721 902
Bilansist väljakandmised*	-4 000	-3 131	0	-7 131
Soetusmaksumus	32 552	4 661	1 677 557	1 714 770
Akumuleeritud kulum	-14 815	-1 554	0	-16 369
Seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	32 552	154 951	2 060 451	2 247 955
Akumuleeritud kulum	-20 459	-15 590	0	-36 049

*Bilansist väljakandmised seisuga 31.12.2007 on seotud materiaalse põhivara täieliku amortiseerumisega raamatupidamislikus mõttes. Reaalselt jätkab ettevõtte antud põhivara kasutamist.

Kirjel "Lõpetamata ehitised" kajastuv 2 060 451 (2007 - 1 677 557) on seotud puhkeküla administratiivhoone ehitusega. Ehitustööd said 2008 aasta lõpuks suuremas osas lõpetatud. Aruande valmimise hetkeks ei ole objekt veel lõplikult vastu võetud.

Kirje "Muu põhivara" suurenemine 2008 aastal on seotud puhkeküla administratiivhoone sisustuse soetamisega.

14.05.2007 sõlmitud kinnistu hoonestusõiguse ja kasutusvaldusega koormamise lepingu kohaselt omandas RNY Investeeringud asjaõigused Saaremaal Karujärve ääres asuva Järvesilma kinnistu osas. Järvesilma kinnistu kuulub ettevõtte omaniku lähisugulasele ning ettevõtte on antud kinnistu haldamisega tegelenud 2004 aasta jaanuarist. Kinnistu pindala on 32,4 hektarit, millest 27,3 hektarit moodustab metsamaa. Kinnistu ühele osale on RNY Investeeringud OÜ kasuks seatud 99-ks aastaks tasuta hoonestusõigus ning ülejäänud osale



tasuta tähtajatu kasutusvaldus. Osal kinnistu Karujärve äärsel alal pindalaga ca. 2,1 hektarit on kehtiv detailplaneering puhkeküla rajamiseks. Kinnistul asuva metsa väärtus on arvele võetud bioloogilise varana (vt. lisa 4). Kinnistule ehitatud hoone on soetusmaksumusena arvele võetud materiaalse põhivarana. Ettevõtte kasuks seatud asjaõigused on bilansis arvel soetamismaksumuses ehk 0 krooniga. Arvestades asjaõiguste ajalist kestvust võib nende reaalväärtust pidada suhteliselt võrreldavaks kinnistu maa hinnaga, millest on maha arvatud bioloogiliste varade väärtus. Objekti unikaalsusest ning vastava turu sisulisest puudumisest tulenevalt ei ole sõltumatu osapoole poolt võimalik piisavalt usaldusväärselt antud objekti turuväärtust hinnata. Ettevõtte jaoks on antud asjaõiguste väärtus vähemalt 2,5 miljonit krooni.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	18 431	2 331
Viitvõlad	325	0
Võlad ja ettemaksed kokku	18 756	2 331

Lisa 13 Muud pikaajalised võlad

Muud pikaajalised võlad kätkevad endas ettevõtte omaniku poolt antud laene. Laenude tagastamistähtaks on 31.12.2010, kuid ettevõtte võib soovi korral ka varem laenu tagastada. Laenudelt intressi ei arvestata.

Lisa 14 Omakapital

RNY Investeeringud OÜ osakapital koosneb 1 osast nimiväärtusega 40 000 krooni. Osakapital on täielikult sisse makstud rahas. Vastavalt põhikirjale on osakapitali miinimumsuuruseks 40 000 krooni ja maksimumsuuruseks 160 000 krooni. Seaduses ette nähtud kohustusliku reservkapitali kogutase (1/10 osakapitalist) on täidetud aastaid tagasi.

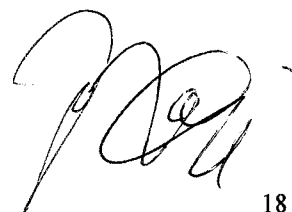
Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2008. a. moodustas 2 517 033 krooni. Kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel 2009 aastal dividendidena kaasneks tulumaksu kohustus summas 528 577 krooni. Seega saaks netodividendina välja maksta 1 988 456 krooni. Antud juhul on maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse leidmisel lähtutud eeldusest, et välja makstavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu ei tohi ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008.

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse pärast kasumi jaotamise otsustamist osanike koosoleku poolt. Kasumi jaotamise ettepaneku kohaselt 2009. aastal dividende ei maksta.



Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

2008 aasta jooksul on ettevõtte omanik andnud ettevõttele juurde laene 2 659 990 krooni ulatuses (sh. laenud ettevõttele 3 019 990 krooni ja tagasimaksed omanikule 360 000 krooni); 2007 aastal oli vastav näitaja 360 000 krooni (sh. laenud ettevõttele 935 000 krooni ja tagasimaksed omanikule 575 000 krooni). Omaniku laenudest vt. lisa 13 "Muud pikaajalised võlad" ja rahavoo aruanne osa "Rahavood finantseerimisistevusest". Muid tehinguid seotud osapooltega 2008 ja 2007 aastal ei ole toimunud.



RNY INVESTEERINGUD OÜ – 2008 .A. MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMINE

RNY Investeeringud OÜ 2008 aasta majandustulemuseks oli kahjum summas 2 023 847 krooni. Juhataja teeb osanike koosolekule ettepaneku katta see kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt, mida on kokku 4 540 880 krooni. Kokku kujuneb ettevõtte vabaks omakapitaliks seega 2 517 033 krooni. Juhataja teeb osanike koosolekule ettepaneku jätta see summa jaotamata.

Kuna ettevõtte juhataja on ühtlasi ka osanike koosolekuks, siis on sellega vastav ettepanek kinnitatud ka osanike koosoleku poolt.



Rändy Hütsi
Juhataja

Tallinn, 30. juunil 2009.a.