

29. 06. 2009

1844.....107798

24.09.09
Rear

MAJANDUSAASTA ARUANNE

2008

Äriniimi	RAAR KINNISVARA OU
Äriregistri kood	11135453
Aadress	Tehase 16, 50107, Tartu
Telefon/faks	5 220 956
Elektronpost	info@raar.ee
Põhitegevusala	kinnisvarabüroo tegevus
Majandusaasta algus	01.01.2008
Majandusaasta lõpp	31.12.2008
Tegevjuht	Rait Sinimäe
Lisatud dokumendid	1. Kahjumi katmise ettepanek 2. Osanike nimekiri 3. Müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

Juhatuse liige:



SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2 Raha ja pangakontod	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Kapitalirent	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Maksud	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Tegevjuhtkonna allkirjad 2008. a. majandusaasta aruandele	15
Majandusaasta kahjumi katmise ettepanek	16
Osanike nimekiri	17
Raar Kinnisvara OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	18

Juhatuse liige:



TEGEVUSARUANNE

Raar Kinnisvara OÜ põhitegevuseks oli aruandeaastal kinnisvara vahendusteenus. Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel majandusaastal. Teenust teostati 2008.a. Eesti Vabariigis.

Ettevõtte netokäive oli 556 509 (2007.a. 1 305 278) krooni.

2008.a. oli ettevõttes palgal kaks töötajat. Töötasud moodustasid 2008. aastal 173 428 (2007.a. 219 019) krooni. Juhatuse liikmetele eraldi tasusid ette nähtud ei olnud. Juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud töölt lahkumisel ja tagasikutsumisel kompensatsioone.

2009.aastal jätkab Raar Kinnisvara OÜ oma põhisuunal.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

	2008	2007
Müügitulu	556 509	1 305 278
Müügitulu kasv (%)	-57	42,18
Puhaskasum	-91 283	142 783
Puhasrentaablus (%)	-16,4	10,94
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	4,39	3,87
ROA (%)	-9,72	12,45
ROE (%)	-20,76	26,89

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = ((müügitulu 2008-müügitulu 2007)/müügitulu 2007)x 100

Puhasrentaablus (%) = ((puhaskasum/müügitulu) x 100)

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = ((puhaskasum/varad) x 100)

ROE (%) = ((puhaskasum/omakapital) x 100)

Juhatuse liige:



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhatus kinnitab Raar Kinnisvara OÜ 2008.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

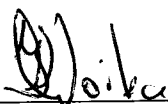
Juhatus kinnitab, et:

1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Raar Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



15.06.2009

Juhatus liige
Rait Sinimäe



15.06.2009

Juhatus liige
Keijo Voika

BILANSS

(kroonides)

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	160 699	269 568
Nõuded ja ettemaksed	3	65 417	15 589
Varud		408 530	408 530
Käibevara kokku:		634 646	693 687
Põhivara			
Materiaalne põhivara	5	304 122	452 941
Põhivara kokku:		304 122	452 941
VARAD KOKKU:		938 768	1 146 628
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4	81 974	78 391
Võlad ja ettemaksed	6,7	62 602	100 789
Lühiajalised kohustused kokku:		144 576	179 180
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	4	354 488	436 462
Pikaajalised laenukohustused kokku:		354 488	436 462
Kohustused kokku:		499 064	615 642
Omakapital			
Osakapital	9	42 000	42 000
Kohustuslik reservkapital		4 200	4 200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		484 787	342 003
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-91 283	142 783
Omakapital kokku:		439 704	530 986
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU:		938 768	1 146 628

Juhatuse liige:



KASUMIARUANNE (skeem 1)
(kroonides)

	Lisa	2008	2007
Äritulud			
Müügitulu	9	556 509	1 305 278
Äritulud kokku		556 509	1 305 278
 Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		84 745	506 536
Mitmesugused tegevuskulud	10	158 185	158 650
Tööjõu kulud			
palgakulu		173 428	219 019
sotsiaalmaksud		58 126	72 937
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	148 819	159 084
Muud ärikulud		360	7 869
Ärikulud kokku		623 663	1 124 095
 Ärikasum		-67 154	181 183
 Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	4	-24 616	-38 724
Muud finantstulud		487	324
Kokku finantstulud ja -kulud		-24 129	-38 400
 Kasum enne tulumaksustamist		-91 283	142 783
 ARUANDEAASTA PUHASKASUM		-91 283	142 783

Juhatuse liige:



RAHAVOOGUDE ARUANNE
(kroonides)

	Lisa	2008	2007
I Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta kasum		-91 283	142 783
Põhivara amortisatsioon	5	148 819	159 084
Lühiajaliste nõuete muutus	3	-49 828	-2 357
Varude muutus		0	-8 530
Kohustuste muutus	6	-38 186	44 452
Kokku I osa		-30 478	335 432
II Rahavoog investeerimisest			
Materiaalse põhivara soetamine		0	0
Kokku II osa		0	0
III Rahavoog finantseerimisest			
Kap. rendi põhiosa tagasimaksed	4	-78 391	-74 964
Kokku III osa		-78 391	-74 964
Kokku I, II, III osa		-108 869	260 468
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-108 869	260 468

Juhatuse liige:



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelm.per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	42 000	4 200	204 044	137 959	388 203
2006.a.puhaskasumi jagamine	0	0	137 959	-137 959	0
2007.a. kasum	0	0	0	142 783	142 783
Saldo 31.12.2007	42 000	4 200	342 003	142 783	530 986
2007.a.puhaskasumi jagamine	0	0	142 783	-142 783	0
2008.a. kahjum	0	0	0	-91 283	-91 283
Saldo 31.12.2008	42 000	4 200	484 786	-91 283	439 703

Juhatuse liige:



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.

2008.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes heast raamatupidamise tavast, EV Raamatupidamise seadusest, mida täiendavad EV Raamatupidamise toimkonna väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega.

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. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Juhatusel liige:



Edaspidi kajastatakse materiaalsed põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortiseeritakse lineaarselt 10-50 % aastas vastavalt põhivara tegelikule kasutuseale.

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.

Kapitali- ja kasutusrendid

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. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. 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.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- Raar Kinnisvara OÜ olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate osanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;

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

Juhatusel liige:



Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised 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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesh 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Juhatuse liige:



Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	4 489	7 174
Pangakonto	156 210	262 394
Kokku:	160 699	269 568

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	62 561	12 733
Ettemaksed teenuste eest	2 856	2 856
Kokku:	65 417	15 589

Lisa 4 Kapitalirent

	31.12.2008	31.12.2007
Soetusmaksumus	727 119	727 119
Kulum	-422 997	-277 577
Jääkväärtus	304 122	449 542
Kapitalirendi võlgnevus	436 462	514 853
sh. maksetähtajaga		
<i>kuni 1 aasta</i>	81 974	78 391
<i>1-5 aastat</i>	354 488	436 462
Keskmine vara kallinemine	4,3%	4,3%
Aruandeperioodi maksed	78 391	74 964
Aruandeperioodi intressikulu	24 616	27 508

Juhatuse liige:



Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	muu materiaalne põhivara	Kokku
Saldo 31.12.2006			
Soetusmaksumus	727 119	27 329	754 448
Akumuleeritud kulum	-132 157	-10 266	-142 423
Jääkmaksumus	594 962	17 063	612 025
2007.a. toimunud muutused			
Amortisatsioonikulu	-145 420	-13 664	-159 084
Saldo 31.12.2007			
Soetusmaksumus	727 119	27 329	754 448
Akumuleeritud kulum	-277 577	-23 930	-301 507
Jääkmaksumus	449 542	3 399	452 941
2008.a. toimunud muutused			
Amortisatsioonikulu	-145 420	-3 399	-148 819
Saldo 31.12.2008			
Soetusmaksumus	727 119	27 329	754 448
Akumuleeritud kulum	-422 997	-27 329	-450 326
Jääkmaksumus	304 122	0	304 122

Amortiseeritakse lineaarselt 10-40 % aastas vastavalt põhivara tegelikule kasutuseale.
Põhivara alampiir on 10 000 krooni.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	10 881	7 722
Võlad töövõtjatele	35 155	57 820
Maksuvõlad (lisa 7)	16 566	35 247
Kokku:	62 602	100 789

Juhatuse liige:



Lisa 7 Maksud

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	0	8 566	0	7 986
Üksikisiku tulumaks	0	1 699	0	8 927
Sotsiaalmaks	0	5 793	0	16 852
Kohustuslik kogumispension	0	351	0	1 022
Töötuskindlustusmakse	0	157	0	460
Kokku:	0	16 566	0	35 247

Lisa 8 Osakapital

Raar Kinnisvara OÜ osakapital on 42 000 krooni, mis on jagatud 2-ks 37 800 ja 4 200 krooniseks osaks.

2008.a. dividende välja makstud ei ole.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008.a moodustab 393 504 (31.12.2007.a. 484 786) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 82 636 (31.12.2007.a. 101 805) krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 310 868 (31.12.2007.a. 382 981) krooni.

Lisa 9 Müügitulu

Käive toimus 100 % Eesti Vabariigis.

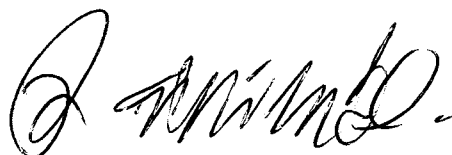
Käive tegevusalade lõikes:

Tegevusala	31.12.2008	31.12.2007
Kinnisvara vahendusteenus	473 368	1 176 316
Renditeenus	83 141	128 962
Kokku:	556 509	1 305 278

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

	31.12.2008	31.12.2007
Ruumide rent	30 492	29 766
Telefonikulu	17 603	23 192
Bürookulud	19 513	14 728
Reklaam	34 050	33 574
Muud	56 527	57 390
Kokku:	158 185	158 650

Juhatuse liige:



JUHATUSE ALLKIRJAD 2008.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.

Raar Kinnisvara OÜ juhatus on koostanud 2008.a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. 2008.a. majandusaasta aruande kinnitas Raar Kinnisvara OÜ juhatuse üldkoosolek 15.06.2009.a.

Juhatuses allkirjad:



Rait Sinimäe
Juhatuses liige



Keijo Voika
Juhatuses liige

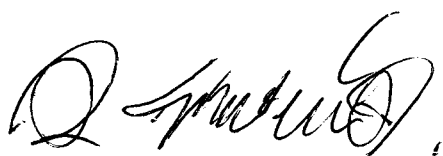
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Raar Kinnisvara OÜ juhatus teeb ettepaneku katta 2008. aasta puhaskahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvel.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Kinnisvara'.

OSANIKE NIMEKIRI

Nimi	Isikukood	Aadress	Osa nimiväärtus
Rait Sinimäe	38004142241	Raatuse 101-4, Tartu linn	37 800 krooni
Keijo Voika	38203312734	L.Tolstoi 12-3, Tartu linn	4 200 krooni



RAAR KINNISVARA OÜ MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK
2008-le

	EMTAK	2008
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	473 368
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	83 141
Kokku:		556 509

