

Majandusaasta aruanne

OÜ Raatuse Ärimaja

Majandusaasta algus: 01.jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2008

Äriregistri kood 11075780
Aadress: Vasara 50, Tartu, 50113
Telefon: 7 337 990
Faks: 7 337 999
Elektronpost
Põhitegevusala Kinnisvaraala tegevus
Tegevjuht Sten Tikk

Lisatud dokumendid 1. . Kasumi jaotamise ettepanek

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 1 Nõuded ja ettemaksed.....	11
Lisa 2 Materiaalne põhivara	11
Lisa 3 Võlakohustused	12
Lisa 4 Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemaksed	12
Lisa 5 Maksuvõlad	12
Lisa 6 Osakapital	13
Lisa 7 Laenude tagatised ja panditud varad.....	13
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 9 Realisatsiooni netokäive	14
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	16

TEGEVUSARUANNE

Seoses majanduslangusega aruandeperioodil äriühingu põhitegevuseks olevaid kinnisvara arendusprojekte edasi ei arendatud.

Aruandeperioodil töötasusid ei makstud, juhatuse liikmele eraldi tasusid ei arvestatud.

Peamised finantssuhtarvud

Näitaja	Arvestusmetoodika	2008	2007
Omakapitali puhaskasumi tootlus (ROE)	puhaskasum/keskmine omakapital	0,01	- 0,67
Vara puhaskasumi tootlus (ROA)	puhaskasum/keskmine vara	0,003	- 0,06
Vara käibekordaja	netokäive/vara	0,05	0,02
Põhivara käibekordaja	netokäive/põhiv.keskm.jääkmaksum.	0,03	0,03

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 25.05.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Raatuse Ärimaja jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 25. Mai 2009.a

Juhatuse liige
(Sten Tikk)

Bilanss
 (kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		31 582	49 831
Nõuded ja ettemaksed	1	59 505	6 856
Käibevara kokku		91 087	56 687
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud		19 424 000	19 174 000
Materiaalne põhivara		1 613 171	1 613 171
Põhivara kokku	2	21 037 171	20 787 171
VARAD KOKKU		21 128 258	20 843 858
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	3, 7, 8	3 954 366	15 134 470
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	4, 5	1 075 613	1 220 991
Lühiajalised kohustused kokku		5 029 979	16 355 461
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	3, 8	6 621 268	3 250 000
Pikaajalised kohustused kokku		6 621 268	3 250 000
KOHUSTUSED KOKKU		11 651 247	19 605 461
Vähemusosalus			
Omakapital			
Osakapital		400 000	200 000
Ülekurss		7 894 470	0
Kohustuslik reservkapital		20 000	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 018 397	2 268 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)		144 144	-1 249 989
OMAKAPITAL KOKKU	6	9 477 011	1 238 397
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		21 128 258	20 843 858

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	9	1 135 330	538 235
Muud äritulud		2 519	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused		67 521	2 587
Muud tegevuskulud		97 805	181 002
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2	-250 000	250 000
Muud ärikulud		502 988	39 640
Ärikasum (-kahjum)		719 535	65 006
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	3	-564 267	-1 293 178
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-1 160	-603
Muud finantstulud ja -kulud		-9 964	-21 214
Finantstulud ja -kulud kokku		-575 391	-1 314 995
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		144 144	-1 249 989
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		144 144	-1 249 989

Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist] (kroonides)

Rahavood äritegevusest	Lisa nr	2008	2007
Ärikasum		719 535	65 006
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2	-250 000	250 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-52 649	47 020
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-137 578	950 045
Makstud intressid, finantskulud		-582 067	-1 314 392
Kokku rahavood äritegevusest		-302 759	-2 321
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed		0	2 000 000
Kinnisvarainvesteeringud		0	-5 000 000
Saadud intressid		36	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		36	-3 000 000
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	3	500 000	5 015 000
Saadud laenude tagasimaksed	3	-214 366	-2 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		285 634	3 015 000
Rahavood kokku		-17 089	12 679
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		49 831	37 755
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-17 089	12 679
Valuutakursi muutuste mõju		-1 160	-603
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		31 582	49 831

Omakapitali muutuste aruanne (kroonides)

	Osakapital	Aazio	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	200 000	0	20 000	2 268 386	2 488 386
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	- 1 249 989	-1 249 989
Saldo seisuga 31.12.2007	200 000	0	20 000	1 018 397	1 238 397
Osakapitali suurendamine	200 000	7 894 470	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	144 144	144 144
Saldo seisuga 31.12.2008	400 000	7 894 470	20 000	1 162 541	9 477 011

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Raatuse Ärimaja 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas ja arveldusarvetel olevat sularaha.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas

summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 1 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjate võlgnevus	59 505	4 528
Ettemakstud tulevper.kulud	0	2 328
Viitlaekumised kokku	59 505	6 856

Lisa 2 Materiaalne põhivara

	Kinnisvarain- vesteeringud	Lõpetamata ehitus	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	19 424 000	1 613 171	21 037 171
Akumuleeritud kulum	-250 000	0	-250 000
jääkmaksumus	19 174 000	1 613 171	20 787 171
2008. a toimunud muutused			
Amortisatsiooni ümberarvutus	250 000	0	250 000
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	19 424 000	1 613 171	21 037 171
Amortisatsioon	0	0	0
Jääkmaksumus	19 424 000	1 613 171	21 037 171

Lõpetamata ehituse koosseisus on arvele võetud soetatud kinnisvarale tehtavad parendustööd.

Majandusaastal tehti kinnisvarainvesteeringu amortisatsiooni ümberarvestus, mille järel on investeering bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Lisa 3 Võlakohustused

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			Intressimäär
	Saldo	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
31.12.2008				
Pikaajalised pangalaenud	6 835 634	214 366	6 621 268	
<i>s.h AS Hansapank</i>	<i>7 050 000</i>	<i>214 366</i>	<i>6 621 268</i>	2,7%+6 k EURIBOR
Muud laenud	3 740 000	3 740 000	0	6%-
Kokku	10 575 634	3 954 366	6 621 268	

	Saldo			Intressimäär
	31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Pikaajalised pangalaenud	7 050 000	3 800 000	3 250 000	
<i>s.h AS Hansapank</i>	<i>7 050 000</i>	<i>3 800 000</i>	<i>3 250 000</i>	2,7%+6 k EURIBOR
Muud laenud	11 334 470	11 334 470	0	6%-
Kokku	18 384 470	15 134 470	3 250 000	

Pangalaenud on EUR`s, muud võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisa 8.

Lisa 4 Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Maksuvõlad(lisa 5)	6 527	6 474
Intressivõlg	1 064 765	1 210 987
Hankijatele võlg	4 321	3 946
Viitvõlad kokku	1 075 613	1 220 991

Lisa 5 Maksuvõlad

	31.12.2008	31.12.2007
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks (lisa 2)	6 527	5 545
Maamaks	0	416
Maksuviivised	0	97
Maksud kokku	6 474	6 474

Lisa 6 Osakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	400 000	200 000
Osade arv (tk)	3	2

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 moodustas 1 162 541 krooni(31.12.07 1 018 397 krooni). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 853 511 krooni(31.12.07 747 684 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 309 030 krooni(31.12.07 270 713 krooni).

Lisa 7 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Raatuse Ärimaja on Hansapangast võetud laenu tagatiseks sõlminud hüpoteegi seadmise lepingu kinnistule, mille bilansiline maksumus on 3 460 000 krooni ing kinnistule, mille bilansiline maksumus on 5 000 000 krooni.

Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Raatuse Ärimaja aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Aruandeaastal on seotud osapoolteks alljärgnevad ettevõtted:

- AS Kagu Invest
- OÜ Kagu Kinnisvara
- juhatuse ja nõukogu liikmed

Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised nõuded	2008	2007
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	37 000	0
Lühiajalised nõuded kokku	37 000	0
Lühiajalised kohustused:		
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	4 804 765	12 279 511
Lühiajalised kohustused kokku	4 804 765	12 279 511

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

Lisa 9 Realisatsiooni netokäive

	2008	2007
Kinnisvara väljarentimine(EMTAK 68201)	210 330	178 235
Garantiiteenus(EMTAK 65121)	925 000	360 000
Enda kinnisvara ost ja müük(EMTAK 68101)		0
KOKKU	1 135 330	538 235

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ RAATUSE ÄRIMAJA 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt 25.mai 2009, kinnitamine:

Juhatuse liige
(Sten Tikk)

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ RAATUSE ÄRIMAJA teenis 2008.majandusaastal kasumit 144 144 krooni.

Eelnevate perioodide jaotamata kasum	1 018 397
Aruandeperioodi kasum	144 144
<u>Kohustusliku reservkapitali moodustamine</u>	<u>-20 000</u>
Jaotamata kasumi jääk 2008.majandusaasta lõpuks	1 142 541

OÜ Raatuse Ärimaja osanike nimekiri seisuga 25. 05. 2009:

1. Sten Tikk, ik. 38012232735, elukoht Tartu linn, 1 osa, nimiväärtus 100 000 krooni, osalus 25 % osakapitalist.
2. Ülar Tikk, ik.35903272763, Poldri 3, Ülenurme v. Tartumaa; 1 osa, nimiväärtus 100 000 krooni, osalus 25% osakapitalist.
3. Kagu Kinnisvara OÜ, reg. kood 11075745, asukoht Vasara 50 Tartu 50113, 1 osa, nimiväärtus 200 000 krooni, osalus 50% osakapitalist.

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11075780	Raatuse Ärimaja OÜ	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	sten.tikk@kagu.ee
Faks	+372 7337999
Telefon	+372 7337990

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Ülar Tikk	35903272763	Poldri 3, Ülenurme alevik, Ülenurme vald, Tartumaa	100000
Sten Tikk	38012232735	Päeva 19, Tartu	100000
Kagu Kinnisvara OÜ	11075745	Vasara 50, Tartu, 50113	200000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1135330	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

Raatuse Ärimaja OÜ (registrikood: 11075780) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Ülar Tikk (Juhatuse liige) - kinnitanud 19.11.2009