

20 16 APR

79682

Majandusaasta aruanne
31.detsembril 2008 lõppenud
majandusaasta kohta

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2008

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 11249122

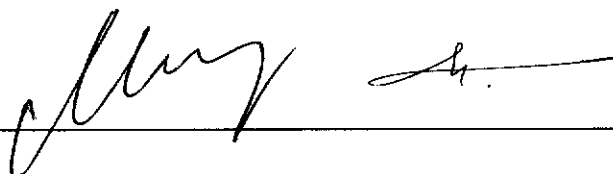
Aadress: Suur-Jõe 58 Pärnu

Telefon: 44 79 100

Faks: 44 79 133

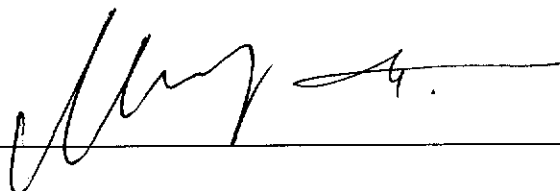
Põhitegevusala: Kinnisvara haldamine ja tehingud kinnisvaraga

Tegevjuht: Margus Kangur



Sisukord

Juhatuse tegevuse aruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	
Lisa 1 Raha	12
Lisa 2 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed	12
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 4 Võlakohustused	13
Lisa 5 Laenude tagatised ja panditud vara	14
Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega	14
Majandusaasta kasumijaotamise ettepanek	15
Juhatuse allkirjad 2008 majandusaasta aruandele	16
Osanike nimekiri	17



Tegevusaruanne

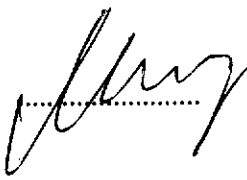
Osaühing on registreeritud Pärnu Maakohtu Registriosakonnas 06.07.2006.a.

Osaühingu põhiliseks tegevuseks on kinnisvara haldamine ja tehingud kinnisvaraga. Selleks soetati 2006 aastal pangalaenu abil kinnistud Ringi 56 a ja Ringi 60 Pärnu linnas, mida kavatsetakse arendada või hiljem realiseerida. Kinnistule on tehtud detailplaneering ning käib arendustegevus.

Osaühingu netovara ei vasta Äriseadustiku nõuetele, kuna firma kannab praeguses tegevusjärgus vaid kulusid. Omakapitali nõue taastatakse arendusprojekti realiseerimisest saadava tuluga.

Osaühingu osakapitali suurus majandusaasta lõpul on 40 000.- krooni, mis koosneb kahest osast. Juhatusse kuulub kolm liiget. Juhatus liikmetele äriühingu juhatusse kuulumise eest eraldi töötasu ja soodustusi ega kompensatsiooni vallandamisel ei maksta.

2008 aastal mindi üle kasumiaruande skeemile 1.

Margus Kangur	juhatuse liige		2009
Aare Parts	juhatuse liige		2009
Ott Karolin	juhatuse liige		2009

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Oü Ringi Haldus 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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva vahemikul.

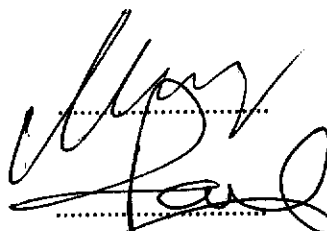
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal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

Juhatuse hinnangul on OÜ Ringi Haldus jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Margus Kangur

juhatuse liige



02.06.....2009

Aare Parts

juhatuse liige



02.06.....2009

Ott Karolin

juhatuse liige



02.06.....2009

Bilanss
(kroonides)

		Per.löpp 31.12.2008	Per.löpp 31.12.2007
	lisa		
AKTIVA (varad)			
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	1	3 778	7 493
Käibevara kokku:		3 778	7 493
Nõuded ja ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	129 503	3 329 818
Kokku:		129 503	3 329 818
Käibevara kokku:		133 281	3 337 311
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	3	14 875 199	14 875 199
Lõpetamata ehitus	3	6 162 284	4 008 029
Põhivara kokku:		21 037 483	18 883 228
AKTIVA (varad) KOKKU:		21 170 764	22 220 539

PASSIVA (kohustused ja omakapital)

OMAKAPITAL

LÜHIAJALISED

KOHUSTUSED

Laenukohustused

Tagatiseta (v.a.pangalaenud) võlakohustused 4 10 821 500 12 786 019

Lühiajalised laenud ja võlakirjad 4 9 300 000 9 300 000

Laenukohustused kokku 20 121 500 22 086 019

Võlad

Võlad tarnijatele 1 053 956 455 963

Muud võlad 486 444 100 777

Võlad kokku 1 540 400 556 740

Lühiajalised kohustused kokku: 21 661 900 22 642 759

Osakapital nominaalväärtuses 40 000 40 000

Kohustuslik reservfond 0 0

Eelmiste perioodide jaotamata kasum -462 221 -462 190

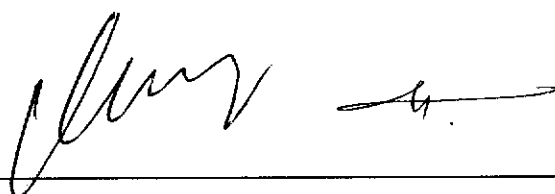
Aruandeaasta kasum (kahjum) -68 915 -30

OMAKAPITAL KOKKU: -491 136 -422 220

PASSIVA (kohustused ja omakapital) kokku 21 170 764 22 220 539

Kasumiaruanne
(kroonides)**SKEEM 1**

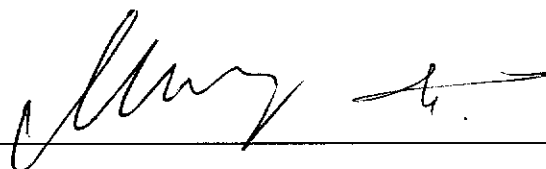
	2008	2007
ÄRITULU		
Muud äritulud	0	56
Kokku äritulud	0	56
ÄRIKULUD		
Tegevuskulud	69 028	86
Muud ärikulud	7	0
Ärikulud kokku	69 035	86
Äritulud kokku	-69 035	-30
FINANTSTULUD JA -KULUD		
Kasum (kahjum) valuutakursi muutusest	120	0
FINANTSTULUD JA -KULUD KOKKU	120	0
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST	-68 915	-30
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	-68 915	-30



Rahavoogude aruanne (kaudne meetod)

(kroonides)

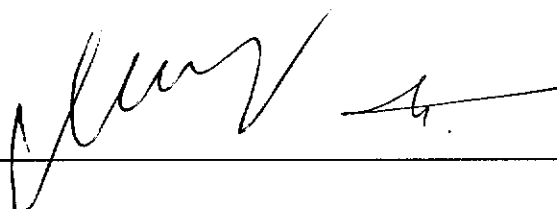
	2008	2007
A. Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-68 915	-30
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 200 315	-137 532
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	983 659	556 740
Kokku rahavood äritegevusest	4 115 059	419 178
C. Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	6 235 481	8 191 000
Laenude tagasimaksed	-8 200 000	-7 250 000
Kinnisvarainvesteeringud	-2 154 255	-1 375 199
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 118 774	-434 199
Rahavood kokku	-3 715	-15 021
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 493	22 514
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 715	-15 021
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 778	7 493



Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	osade arv	osakapital	eelm.perioodide jaotamata kahjum	jaotamata kasum	KOKKU
Osakapital	1	40 000			40 000
Kohustuslik reservkapital					
Aruandeperioodi puhaskasum			462 191	-30	-462 221
Saldo 31.12.2007	1	40 000	462 191	-30	-422 221
Eelmiste perioodide puhaskasum			462 221		-462 221
Aruandeperioodi puhaskasum				-68 915	-68 915
Saldo 31.12.2008	1	40 000	462 221	-68 915	-491 136



Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Ringi Haldus 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 pangas olevat sularaha.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse kasumiaruandes muu ärituluna.

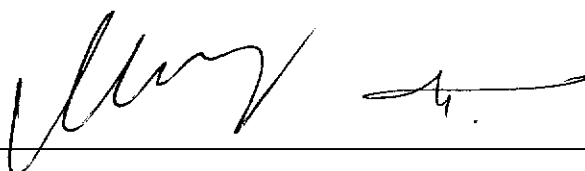
Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse soetamise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis liikide lõikes jääkväärtuses.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	20-60 aastat
Tootmiseseadmed	8-12 aastat
Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat



Maa on piiramatu kasutuseaga põhivara. Maad ei amortiseerita.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

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

Võlakohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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.

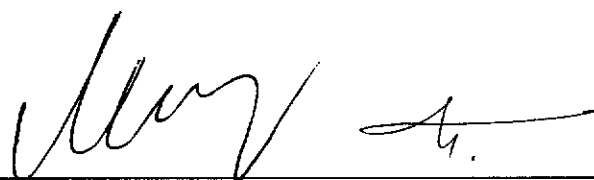
Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära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

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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kohustuslik reservkapital

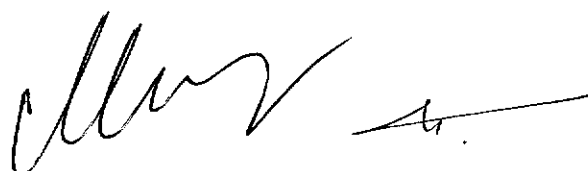
Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada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

Lisa 1. Raha

	2008	2007
Pangakontod	3778	7493
Kokku	3778	7493

Lisa 2. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed

Maksuliik	31.12. 2008		31.12. 2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	129 503	0	3 329 818	0
Kokku	129 503	0	3 329 818	0



Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud ja lõpetamata ehitus

	Kinnisvarainvesteeringud	Lõpetamata ehitus	Kokku
Ostud ja parendused	14 875 199	4 008 029	18 883 228
Saldo 31.12.2007 soetusmaksumuses	14 875 199	4 008 029	18 883 228
Soetatud 2008	0	2 154 255	2 154 255
Saldo 31.12.2008 soetusmaksumuses	14 875 199	6 162 284	21 037 483

2006 aastal soetati kinnisvarainvesteeringud Ringi 56 A Pärnus (maa) summas 1 000 000 krooni ja Ringi 60 Pärnus (maa) summas 1 250 000 krooni. osäühing teostas 2008 aastal ehitustöid mõlemal objektil kokku 2 154 255 krooni eest.

Lisa 3. Võlakohustused

	Saldo 31.12.2008	intressi-	Tagastamise tähtaeg
Pangalaenud			
Sampopank investeerimislaen lep.KL-231006RI	9 300 000	6,00%	24.05.2009
Muud laenud			
Asratem OÜ	4 021 500	5,00%	31.12.2009
Kalev Real Estate Company OÜ	6 800 000	5,00%	31 12 2009
Kokku	20 121 500		



Lisa 5. Laenude tagatised ja panditud vara

OÜ Ringi Haldus poolt saadud laenu tagatiseks on panditud järgmised varad:

Ühishüpoteek summas 60 000 000,00

- kinnistule (reg.osa nr. 1509805) asukohaga Ringi tn 56a Pärnu
- korteriomandile (reg.osa nr.811505) asukohaga Ringi tn. 60-1 Pärnu
- korteriomandile (reg.osa nr.811605) asukohaga Ringi tn. 60-2 Pärnu
- korteriomandile (reg.osa nr.811705) asukohaga Ringi tn. 60-3 Pärnu
- korteriomandile (reg.osa nr.811805) asukohaga Ringi tn. 60-4 Pärnu

Lisa 6. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- *emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- *tütar- ja sidusettevõtted;
- *teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- *tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2008.a moodustatud allahindlusi.

Kohustuste saldod seotud osapooltega

	31.12.2008	31.12.2007
Emaettevõttega seotud tehingud	4 471 356	1 676 907
Teised seotud osapooled	7 286 444	11 400 778
Kokku	11 757 800	13 077 685



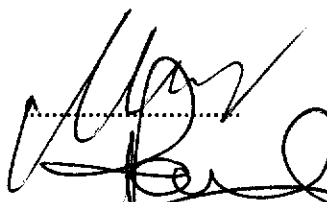
MaJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ RINGI HALDUS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta kahjum alljärgnevalt:

1. Eelmiste perioodide kahjum	462 221
2. Aruandeaasta kahjum	68 915
3. Eelmiste perioodide kahjumi jääk	
Pärast 2008 aasta aruande kinnitamist	491 136

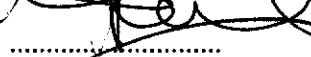
Margus Kangur

juhatuse liige


.....02.06.....2009

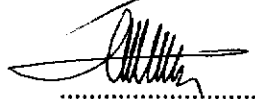
Aare Parts

juhatuse liige


.....02.06.....2009

Ott Karolin

juhatuse liige


.....02.06.....2009

Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ Ringi Haldus 2008. a majandusaasta aruanne, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt
.....02. juuni.....2009

Margus Kangur

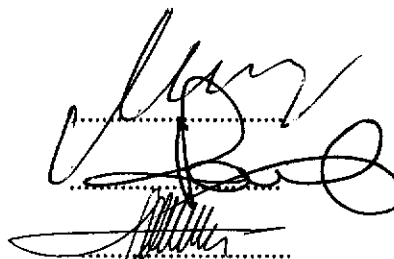
juhatuse liige

Aare Parts

juhatuse liige

Ott Karolin

juhatuse liige



OSANIKE NIMEKIRI

	reg.kood	aadress	osa suurus	osaluse %
Asratem OÜ	10334050	Suur-Jõe58 Pärnu 80042	20 400	51,0
Kalev Real Estate Company AS	10680533	Pärnu mnt 139/Kohila 2a Tallinn	19 600	49,0
			40000	100

