

2008.a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Viri Maakaitse
registriamet

13.05.2009

SISSIVÕTMINE
nr 43960



Ettevõtte ärinimi: OÜ Rakvere Elamuhoolitus

Äriregistri kood: 10267448

Aadress: Kunderi 6, Rakvere, 44307

Telefon: 32 27 058

Elektronpost: elamuhoolitus@domus.ee

Põhitegevusala: hoonete haldamine ja hooldus

Majandusaasta algus: 01.jaanuar 2008.

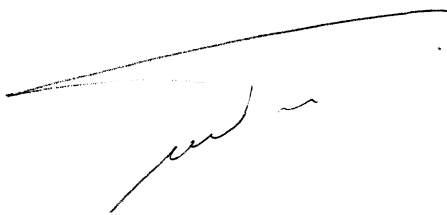
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2008.

Tegevjuht: Silver Kallas

Audiitor: Fraumel OÜ
Margit Kesküla

Lisatud dokumendid:

- 1.Audiitori järeldusotsus
- 2.Kasumi jaotamise ettepanek
- 3.Osanike nimekiri
- 4.EMTAK'i selgitavad märkused



SISUKORD

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Juhatuse deklaratsioon	7
Bilanss	8
Kasumiaruanne	9
Rahakäibe aruanne	10
Omakapitali muutuste aruanne	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	12
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 4 Maksuvõlad ja ettemaksed	15
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 6 Materiaalne põhivara	16
Lisa 7 Kasutusrent	17
Lisa 8 Võlakohustused	17
Lisa 9 Laenu tagatised ja panditud vara	18
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	18
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	19
Lisa 13 Sihtfinantseerimine	19
Lisa 14 Müügitulud	20
Lisa 15 Muud äritulud	20
Lisa 16 Kaubad, materjalid, teenused	20
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 18 Muud ärikulud	21
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	22
Lisa 20 Bilansivälised varad	22
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele	23
Audiitori järeldusotsus	
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	24
Osanike nimekiri	25
EMTAK'i selgitavad märkused	26

TEGEVUSARUANNE

OÜ Rakvere Elamuhoidus asutati 1997.a. riigiettevõtte Rakvere Elamute Eksploaatatsiooni Valitsus baasil esialgse nimega AS Rakvere Elamuhoidus. AS Rakvere Elamuhoidus kujundati 2003.a. ümber osaühinguks.

OÜ Rakvere Elamuhoidus omanik on 100%-lise osalusega AS Domen Grupp, kellel on 1 osa ja osasuuruseks on 451 800 krooni.

OÜ Rakvere Elamuhoidus põhitegevusalaks on elamufondi haldamine, olme- ja kommunaalteenuste osutamine ja vahendamine ning hoonetele remonttööde teostamine.

Aruandeaastal oli OÜ Rakvere Elamuhoidus müügitulu 5 521 583 krooni, mis oli 2007.a. võrreldes 91,3% .Summaliselt vähenes müügitulu 485 110 krooni võrra.

Müügitulust suurima osa moodustas kommunaalteenuste vahendamine 45% ; 21% oli haldusteenus ; 10 % ulatuses tehti remonttöid ;13 % saadi rendi- ja üüritulu ning 11% oli muu müük, teenused ja vahendus. OÜ Rakvere Elamuhoidus müügitulu oli 100% Eesti Vabariigis.

Puhaskasumiks kujunes OÜ Rakvere Elamuhoidusel majandusaastal 368 033krooni (2007.aastal oli see summa 44 639 krooni), 2008.a. tegeldi 40elamu haldamisega,millest aasta jooksul 12 maja moodustasid omaette ühistu või ühisuse.

Suuremateks remonttöödeks 2008.a. olid:

Laada 6 tarbeveetorustiku isoleerimine

Posti 27 fassaadi renoveerimine

Küti 17 kütetorustiku isoleerimine

Jaama 4 trepikoja remont

Tuleviku 7a trepikoja akende vahetus

OÜ Rakvere Elamuhoiduse keskmine töötajate arv majandusaastal oli 7 töötajat (2007.aastal 8 töötajat) ja nende töötajate töötasu oli üldsummas 456 030 krooni,millele lisandus sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks 149 161 krooni.

Ettevõtte tegevjuhi töötasu oli 87 635 krooni,millele lisandus sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks 29 182 krooni.

OÜ Rakvere Elamuhoidus juhatus koosneb 1 (ühel) liikmest ja nõukogu 3 (kolmest) liikmest.

Juhatuse liikme töötasu 2008.a. oli 64 000 krooni,millele lisandus sotsiaalmaks 21 120 krooni.

Nõukogu liikmetele 2008.a. maksti 2008.a. töötasu 7 000 krooni,millele lisandus sotsiaal-maks 2 310 krooni.

Ettevõtte maksevõime näitajad iseloomustavad ettevõtte võimet tasuda kohustisi tähtaegselt.

- Puhaskäibekapital (net working capital) on summa, mille võrra käibevarade maksumus ületab lühiajaliste kohustuste summat. Mida suurem, seda suurem on ettevõtte maksevõime.

OÜ Rakvere Elamuhoidus näitaja 2008a. -589 240 (2007.a. - 842 105 krooni).

- Maksevõime üldine tase (current ratio) näitab, mitme krooni ulatuses on olemas käibevara ühe krooni lühiajaliste kohustuste tasumiseks. Pankade kriteeriumi järgi hea, kui näitaja suurem kui 1,6. Eestis keskmiselt 1,22.

OÜ Rakvere Elamuhoolitus näitaja 2008.a. 0,59 (2007.a. näitaja 0,57)

- Kiireloomuliste maksete tase (quick ratio) näitab, mitme krooni ulatuses on olemas kõrge likviidsusega varasid ühe krooni lühiajaliste kohustuste tasumiseks. Pankade kriteeriumi järgi hea, kui näitaja suurem kui 0,9.

OÜ Rakvere Elamuhoolitus näitaja 2008.a. 0,59 (2007.a. näitaja 0,57)

- Vahetu maksevalmiduse tase (cash ratio) näitab palju firma on võimeline kohe tasuma oma lühiajalistest kohustustest. Näitaja üle 1,0 näitab vaba raha mitte-efektiivset kasutamist. Eesti keskmine tase 0,19.

OÜ Rakvere Elamuhoolitus näitaja 2008.a. 0,04 (2007.a. näitaja 0,07)

Toimimissuhtarvud iseloomustavad ettevõtte varade kasutamist tulude-kulude loomisel.

- Raha keskmine laekumisperiood deebitoridelt näitab arvete keskmist laekumist kalendripäevades. Rahvusvaheliste kriteeriumide järgi hea, kui näitaja ei ületaks rohkem kui 4/3 korda tasumiseks antavat aega kalendripäevades.

OÜ Rakvere Elamuhoolitus näitaja 2008.a. 58 (2007.a. näitaja 58)
OÜ Rakvere Elamuhoolitus poolt tasumiseks antav kalendripäevade arv on reeglina 20. Hea näitaja kuni 27.

- Tarnijatele tasumise keskmine periood näitab ettevõtte poolset keskmist tasumist tarnijatele kalendripäevades. Peaks olema võrreldav raha keskmise laekumisperioodiga deebitoridelt.

OÜ Rakvere Elamuhoolitus näitaja 2008.a. 58 (2007.a. näitaja 106)

- Koguvarade käibekordaja (total assets turnover) näitab, mitu krooni käivet teenitakse varasse investeeritud 1 krooni kohta.

OÜ Rakvere Elamuhoolitus näitaja 2008.a. 1,11 (2007.a. näitaja 1,15)

Ettevõtte kapitali struktuuri näitajad iseloomustavad ettevõtte pikaajalist maksevõimet.

- Võlakordaja (debt ratio) näitab kui suurt osa ettevõtte varadest finantseeritakse laenatud vahenditega. Rahvusvaheliste kriteeriumide järgi hea, kui alla 100% ehk ei tohiks rohkem laenata kui on omavahendeid.

OÜ Rakvere Elamuhoolitus näitaja 2008.a. 58% (2007.a. näitaja 67%)

- Soliidsuskordaja (equity ratio) näitab kui suurt osa ettevõtte varadest finantseeritakse

OÜ Rakvere Elamuhoidus majandusaasta aruanne 2008.a.

omavahenditest. Eestis keskmiselt 43%. Alla selle ei tohiks maksta dividende.

OÜ Rakvere Elamuhoidus näitaja 2008.a. 42% (2007.a. näitaja 33%)

- Võlad omakapitali suhtes (debt to equity) näitab võlausaldajate riskimäära ehk kui suurt osa kreditoorsest võlast finantseeritakse omavahenditest. Peaks kindlasti olema alla 100%.

OÜ Rakvere Elamuhoidus näitaja 2008.a. 137,5% (2007.a.näitaja 206%)

Ettevõtte tegevuse tasuvusnäitajad

- Varade rentaaublus (ROA) näitab, mitu krooni kasumit teenitakse varasse investeeritud 1 krooni kohta ehk mitme aastaga tasuvad kõik investeeringud ära. Peaks olema suurem kui deposiidi intressimäär (2007.aastal pangadeposiidi intressimäär kuni 4,8%).

OÜ Rakvere Elamuhoidus näitaja 2008.a. 7,3% (2007.a.näitaja 0,05%)

- Omakapitali rentaaublus (ROE) näitab, mitu krooni kasumit teenitakse 1 krooni omakapitali kohta ehk mitme aastaga tasuvad omanike investeeringud ära. Üldreeglina peab vastama investeerija poolt nõutava tulunormi tasemele (Eestis keskmiselt 13%). OÜ Rakvere Elamuhoidus omanikud tulunormi kehtestanud ei ole.

OÜ Rakvere Elamuhoidus näitaja 2008.a. 17,5% (2007.a.näitaja, 15%)

- Käibe ärirentaaublus (profit margin) näitab juhtkonna töö tõhusust põhitegevuse korraldamisel.

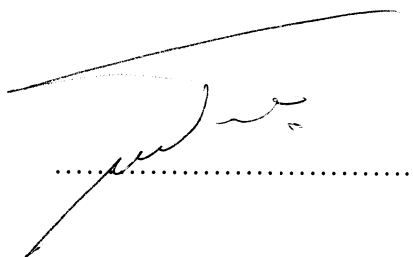
OÜ Rakvere Elamuhoidus näitaja 2008.a. 8,5% (2007.a. näitaja 2,5%)

- Käibe puhasrentaaublus (net profit margin) ehk tegevustulukus näitab ettevõtte juhtkonna töö tõhusust kõikides tulutegevuse valdkondades.

OÜ Rakvere Elamuhoidus näitaja 2008.a. 6,6% (2007.a. näitaja 0,7%)

OÜ Rakvere Elamuhoiduse põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on vähendada võlgnevust tarnijatele, minimeerida ettevõtte kulutused ja lõpetada haldusteenuse osutamine.

Üllar Vaserik
Juhatuse liige



12.01.2009.a.

Juhatuse liige: Üllar Vaserik

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

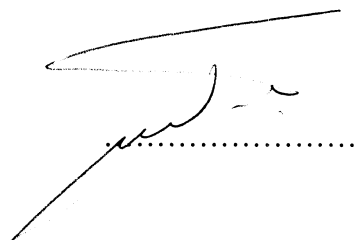
JUHATUSE DEKLARATSIOON

OÜ Rakvere Elamuhoidus juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 26 toodud 2008.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

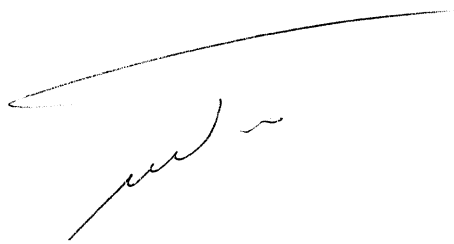
Juhatus kinnitab,et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Rakvere Elamuhoidus finantsseisundit,majandustulemust ja rahakäivet;
3. OÜ Rakvere Elamuhoidus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Üllar Vaserik
Juhatuse liige



12.01.2009.a.



BILANSS

(kroonides)

VARAD	Lisa nr.	31.12.2008	31.12.2007
KÄIBEVARA			
Raha	2	55 906	136 925
Nõuded ja ettemaksed	3	784 899	970 576
KÄIBEVARA KOKKU		840 805	1 107 501
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	5	4 102 514	4 205 645
Materiaalne põhivara	6	58 645	0
PÕHIVARA KOKKU		4 161 159	4 205 645
VARAD KOKKU		5 001 964	5 313 146
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused	8	449 320	407 940
Võlad ja ettemaksed	10	830 302	1 406 745
Sihtfinantseerimine	13	150 423	134 921
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		1 430 045	1 949 606
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Laenud	8	1 466 379	1 626 033
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		1 466 379	1 626 033
KOHUSTUSED KOKKU		2 896 424	3 575 639
OMAKAPITAL			
Osakapital		451 800	451 800
Reservkapital		45 180	45 180
Muud reserved		602 934	602 934
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		637 593	592 954
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		368 033	44 639
OMAKAPITAL KOKKU		2 105 540	1 737 507
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		5 001 064	5 313 146

KASUMIARUANNE
(kroonides)

	Lisa nr.	2008	2007
Müügitulu	14	5 521 583	6 046 693
Muud äritulud	15	133 400	124 259
Kaubad,toore,materjal ja teenused	16	-3 684 049	-4 599 912
Mitmesugused tegevuskulud	17	-763 923	-617 318
Tööjõukulud		-605 191	-691 236
sh.palgakulu		-456 030	-526 875
sotsiaalmaksud		-149 161	-164 361
Põhivara kulum		-88 474	-89 240
Muud ärikulud	18	-39 301	-20 695
Ärikasum		474 045	152 551
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	19	-106 012	-107 912
Finantstulud ja -kulud kokku		-106 012	-107 912
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		368 033	44 639

RAHAKÄIBE ARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr.	2008	2007
Põhitegevuse rahakäive			
Ärikasum (-kahjum)		474 045	152 551
Põhivara kulum	5;6	88 474	89 240
Kasum põhivara müügist		-37 764	-38 983
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		185 679	-87 499
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-760 941	399 293
Makstud intressid		-106 012	-107 912
Rahajäägi muutus põhitegevusest		-156 519	406 690
Investeermistegevuse rahakäive			
Laekumised põhivara müügist		40 000	38 983
Kulutused põhivara ostuks,renoveerimiseks	5	-46 224	-137 282
Rahajäägi muutus investeermistegevusest		-6 224	-98 299
Finantseermistegevuse rahakäive			
Saadud laenu	8;11	505 293	0
Tagasimakstud pikaajalised laenud	8	-423 569	-407 940
Rahajäägi muutus finantseermistegevusest		81 724	-407 940
RAHAJÄÄGI MUUTUS KOKKU		-81 019	-99 549
Raha perioodi alguses		136 925	236 474
Raha muutus		-81 019	-99 549
Raha perioodi lõpus		55 906	136 925

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

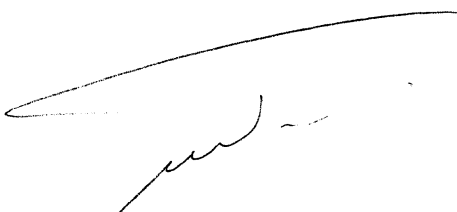
OÜ Rakvere Elamuhooldus **osakapitali** suurus on 451 800 (nelisada viiskümmend üks tuhat kaheksasada) krooni, osade arv on 1 ja osa nimiväärtus 451 800 krooni.

2006.a. uusi osasid ei emiteeritud.

Äriseaduse nõuete kohaselt moodustatud **kohustuslik reservkapital** moodustab 10% osakapitali suurusest s.o. 45 180 krooni.

Muu reserv summas 602 934 krooni varasemate aastate jaotamata kasum.

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reserved	Jaotamata kasum, kahjum	Kokku
Saldo					
31.12.2006	451 800	45 180	602 934	592 954	1 692 868
2007.a. kasum				44 639	44 639
Saldo					
31.12.2007	451 800	45 180	602 934	637 593	1 737 507
2008.a.kasum				368 033	368 033
Saldo					
31.12.2008	451 800	45 180	602 934	1 005 626	2 105 540



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Rakvere Elamuhooldus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Kasumiaruanne on koostatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi Nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustuseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud kulusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui ta on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval ehk päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab õiguse müüdud varale.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahakäibe aruandes kassas olevat Sularaha, arvelduskontode jääke ja SEB Ühispanga Likviidsusfondi osakuid.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil ning investeerimis- ja finantseerimistegevusest otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

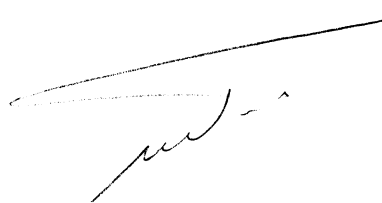
Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid soetusmaksumuses, st. lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on kantud bilansist välja.

Muud nõuded.

Kõiki muid nõudeid (mitmesugused nõuded, viitlaekumised, ettemaksed) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega.

Varud

Varude arvelevõtmisel ja kuluskandmisel kasutatakse FIFO meetodit.



Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud maad ja hooneid (s.h.kortereid), mida ettevõtte hoiab omanikuna. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil ehk bilansilisest soetusmaksumusest on maha arvatud kulum. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumi määr määratakse igale kinnisvaraobjektile eraldi, hoonetel ja korteritel 1,5% kuni 2% aastas, maad ei amortiseerita. Kinnisvaraoobjektide amortiseeritav osa kantakse kuludesse. Hoonetele ja korteritele tehtud suuremahulised kap.remondi ja renoveerimistööde maksumus liidetakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele kuna see tõstab viimase turuväärtust ning millelt hakatakse samuti arvestama kulumit. Väiksed parandustööd kajastatakse kuluna.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasutusea üle ühe aasta ja maksumusega alates 15 000 (viisteist tuhat) krooni. Olulisuse printsiibist lähtudes need varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid maksumus alla 15 000 krooni, kantakse soetamisel kohe kuludesse ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest (transport, paigaldamine). Bilansis kajastatakse materiaalsel põhivara korrigeeritud soetusmaksumuses, st. bilansilisest maksumusest on maha arvatud akumuliseeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui see toob endaga kaasa majanduslikku kasu. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit

Kulumi normid:	
transpordivahendid	30-50%
masinad ja seadmed	6-50%
arvutustehnika	20%
inventar	20%

Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele. Kui renditud objekti omandiõigus läheb rentnikule üle, arvestatakse kulumit tavakorras. Kui renditud objekt kuulub tagastamisele, on objekti maksimaalne kulumi periood rendisuhte periood.

Kasutusrendina kajastatakse renti, mida rentnik saab lisanduvaid väljamakseid tegemata lõpetada ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendimakseid kajastatakse tekkepõhiselt kuludes.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused 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 nominalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades vajadusel

efektiivsuse intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates

bilansipäevast.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refineeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Sihtfinantseerimine

Tegevuskulude sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindles, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuste osutamise järel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kui intressi laekumine on ebakindel, kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulude arvestus

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt.

Reservid

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

Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas-aruandeaasta lõpus.

Töötajate poolt väljateenitud puhkusetasude reserv kajastatakse kasumiaruandes tööjõukuludes ning bilansis kajastub lühiajaliste kohustuste real "Võlad töövõtjatele". Koosneb palga- ja sotsiaalmaksude osast.

Lisa 2

Raha

(kroonides)

	2008	2007
Sularaha kassa	1 185	1 422
Arvelduskonto AS SEB Pank	7 583	63
Arvelduskonto Swedbank	47 138	51 840
Ühispanga Likviidsusfondi osakute väärtus	0	83 600
Raha kokku	55 906	136 925

Lisa 3

Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Ostjate tasumata arved		775 122	968 537
Riigimaksude ettemaksed	4	9 777	539
Ettemaksed teenuste eest		0	1 500
Nõuded ja ettemaksed kokku		784 899	970 576

Lisa 4

Maksuvõlad ja ettemaksed (kroonides)

Nimetus	31.12.2008.		31.12.2007	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	9 238	0	0	10 652
Ettevõtte tulumaks	539	0	539	0
Maksuvõlad ja ettemaksed kokku	9 777	0	539	10 652

Lisa 5

Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

Soetusmaksumus	Maa	Hooned,korterid	Kokku
Saldo 31.12.2007.a.	212 949	4 423 730	4 636 679
Ümberkanne 2008.a.	0	-145 493	-145 493
Soetused 2008.a.	0	46 224	46 224
Müüdud 2008.a.	-2 236	0	-2 236
Saldo 31.12.2008.a.	210 713	4 324 461	4 535 174

Akumuleeritud kulum

Saldo 31.12.2007.a.	0	431 034	431 34
Ümberkantud objekti kulum	0	-83 938	-83 938
Arvestatud kulum 2008.a.	0	85 564	85 564
Saldo 31.12.2008.a.	0	432 660	432 660

OÜ Rakvere Elamuhoidus majandusaasta aruanne 2008.a.

Jääkmaksumus 31.12.2007.a.	212 949	3 992 696	4 205 645
Jääkmaksumus 31.12.2008.a.	210 713	3 891 801	4 102 514

Kinnisvarainvesteeringuid arvestatakse soetamismaksumuse meetodil.

2008.a. tagastati Narva 3 hoonelt renoveerimistöde maksumuse eest küsitud käibemaks riigieelarvesse 46 224 krooni. Tagastamise kohustus 2011.aastani k.a. summas 138 676 krooni.

Seisuga 31.12.-2008.a. on ettevõttel 24 kinnisvaraobjekti: 5 hoonet

1 hoone enamusosalusega

18 korterit

OÜ Rakvere Elamuhoidus sai 2008.a. rendi- ja üüritulu kokku 718 805 krooni.

Amortisatsiooni arvestatakse puumajades 2% aastas ja kivimajades 1,5% aastas; maad ei amortiseerita.

2008.a. kvalifitseeriti kinnisvaraobjekt aadressiga Pikk 39a (töökoda) ümber materiaalseks põhivaraks, kuna on otseselt seotud OÜ Rakvere Elamuhoidus tulubaasiga.

OÜ Rakvere Elamuhoidus müüs Võidu 21a maaüksuse, mille bilansiline maksumus oli 2 236 krooni, müügihind oli 40 000 krooni.

Lisa 6

Materiaalne põhivara

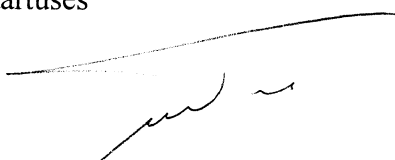
(kroonides)

	Ehitised	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus			
Saldo 31.12.2007.a.	0	89 336	89 336
Ümberkanne 2008.a.	145 493	0	145 493
Saldo 31.12.2008.a.	145 493	89 336	234 829
Akumuleeritud kulum			
Saldo 31.12.2007.a.	0	89 336	89 336
Ümberkantud objekti kulum	83 938	0	83 938
Arvestatud kulum 2008.a.	2 910	0	2 910
Saldo 31.12.2008.a.	86 848	89 336	176 184
Jääkmaksumus 31.12.2007.a.	0	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2008.a.	58 645	0	58 645

Materiaalset põhivara arvestatakse soetamismaksumuse meetodil.

Täielikult amortiseerunud põhivara (0-väärtusega) oli raamatupidamises seisuga 31.12.2008.a. arvel soetusmaksumuse 89 336 krooni väärtuses

Juhatuse liige: Üllar Vaserik



Muu inventari all on näidatud kontoritehnika ja san.tehnilised tööriistad, jääkväärtusega 0 krooni.
Muu inventari amortisatsiooni normiks on 20% aastas.
2008.a. kvalifitseeriti kinnisvarainvesteeringute alt umber materiaalseks põhivaraks töökoda aadressiga Pikk 39a.

Lisa 7

Kasutusrent

(kroonides)

OÜ Rakvere Elamuhooldus rendib kasutusrendi korras ühte sõiduautot ja ühte san.tehnikute kaubikut.

Kasutusrendimakseid on 2008.a.kasumiaruandes kajastatud kogusummas 74 350 krooni.
Järgmistel perioodidel tasumisele kuuluvad maksed jagunevad ajaliselt:

	Masinad ja seadmed	Kokkku
Maksetähtajaga 1-5 aastat	118 234	118 234
Kokku	118 234	118 234

Lisa 8

Võlakohustused

(kroonides)

	AS SEB Pank	Kokku
Laenu saldo 31.12.2007.a.	2 033 975	2 033 975
Saadud laenu 2008.a.	305 293	305 293
Tasutud 2008.a.	423 569	423 569
Laenu saldo 31.12.2008.	1 915 699	1 915 699
Tasumine		
2009.a.	449 320	
2010.a.	449 320	
2011.a.	449 320	
2012.a.	305 295	
2013.a.	179 680	
2014.a.	58 625	
2015.a.	24 139	

Laenu tasumise lõpptähtaeg on 25.05.2015.a.
Intressimäär 6 kuu EURIBOR+4% aastas.

AS SEB Panga laenujääk summas **1 915 699** krooni kajastub bilansiridadel:

1.lühiajaline osa summas **449 320** krooni bilansireal "**Laenukohustused**"

2.ülejäänud summa **1 466 379** krooni bilansireal "**Laenud**"

Lisa 9

Laenu tagatised ja panditud vara

(kroonides)

Laenu tagatiseks SEB Eesti Ühispanigale on seatud hüpoteek Rakveres Narva 3 kinnistule 2,5 miljonit krooni.

OÜ Liiper laenu tagatiseks AS Hansapangale on seatud hüpoteek OÜ Rakvere Elamuhoolitusele kuuluvatele korterimanditele ja kinnistutele 12 miljonit krooni.

Lisa 10

Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008.	31.12.2007.
Riigimaksude võlad	4	0	10 652
Võlad ema- ja õdeettevõtetele	11	362 554	118 258
Võlad tarnijatele		426 063	1 212 488
Võlad töövõtjatele	12	29 305	38 851
Saadud ettemaksed		12 380	26 496
Võlad ja ettemaksed kokku		830 302	406 745

Lisa 11

Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)

OÜ Rakvere Elamuhoolitus seotud osapoolteks on.

- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| 1. Emaettevõtja | AS Domen Grupp |
| 2. Konsolideerimisgrupi ettevõtted | Rakvere Linnahoolituse OÜ |
| | OÜ Põlva Maja |
| | OÜ Kesklinna Pargid |
| | OÜ Liiper |

OÜ Rakvere Elamuhoolitus on ostnud ja müünud kaupu ning teenuseid järgmiselt:

	2008		2007	
	Müük	Ostmine	Müük	Ostmine
AS Domen Grupp	107 321	226 560	103 831	169 920
OÜ Kesklinna Pargid	660	0	0	0

Juhatus liige: Üllar Vaserik

OÜ Rakvere Elamuhoidus majandusaasta aruanne 2008.a.

Rakvere Linnahoiduse OÜ	24 451	133 226	62 703	172 145
OÜ Põlva Maja	0	0	1 074	0
OÜ Liiper	1 631	0	6 948	0
Tehingud seotud osapooltega kokku	134 063	359 786	174 556	342 065

OÜ Rakvere Elamuhoidus võttis lühiajalist laenu Rakvere Linnahoiduse OÜ-lt **200 000** krooni maksutähtajaga 15.11.2009.a., mis on bilansipäeva seisuga tasumata.

Saldod seotud osapooltega kajastuvad :

1. Bilansirida "**Võlad ja ettemaksed**" ja lisa 10

	2008	2007
Rakvere Linnahoiduse OÜ	268 154	99 378
AS Domen Grupp	94 400	18 880
Kokku	362 554	118 258

Lisa 12

Võlad töövõtjatele

(kroonides)

Nimetus	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
Puhkusekohustus	10	29 305	38 851
s.h.arvestuslik sots.maks ja töötuskindlustusmaks		7 320	9 749

Lisa 13

Sihtfinantseerimine

(kroonides)

Sihtfinantseerimise all on kajastatud OÜ Rakvere Elamuhoidus haldamise all olevate korterelamute tarbeks sihtotstarbeliselt kogutud remondifondi vahendeid.

	2008	2007
Kasutamata sihtfinantseerimise jääk (remondifond) perioodi alguseks	134 921	323 862
Kogutud aruandeperioodi jooksul	209 015	384 472
Kasutatud aruandeperioodi jooksul	193 513	573 413
Kasutamata sihtfinantseeringu jääk (remondifond) perioodi lõpuks	150 423	134 921
Sihtfinantseerimine kokku	150 423	134 921

Lisa 14

Müügitulud

(kroonides)

OÜ Rakvere Elamuhooldus osutab teenuseid Eesti piires. Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes:

Nimetus	2008		2007	
	Summa	Osatähtsus	Summa	Osatähtsus
Kommunaalteenus	2 466 018	45%	2 643 988	44%
Haldusteenus	1 146 812	21%	1 558 777	26%
Rendi- ja üüritulu	718 805	13%	493 653	8%
Remonditööd	547 672	10%	894 554	15%
Muud teenused ,vahendus	632 271	11%	392 415	6%
Vara müük	10 005	0	70 636	1%
Müügitulud kokku	5 521 583	100%	6 046 693	100%

Lisa 15

Muud äritulud

(kroonides)

Nimetus	2008		2007	
	Summa	Osatähtsus	Summa	Osatähtsus
Laekunud viivised	38 048	28%	35 392	28%
Laekunud kohtukulud	57 588	42%	49 884	40%
Põhivara müük	37 764	30%	38 983	32%
Muud äritulud kokku	133 400	100%	124 259	100%

Lisa 16

Kaubad,materjalid,teenused

(kroonides)

Nimetus	2008		2007	
	Summa	Osatähtsus	Summa	Osatähtsus
Vahendatavad kommunaalkulud	2 189 119	59%	2 772 989	60%
Ostetud materjalid	97 993	3%	236 466	5%
Ostetud teenused	1 396 937	38%	1 590 457	35%
Kaubad,materjalid,teenused kokku	3 684 049	100%	4 599 912	100%

Lisa 17

Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

Nimetus	2008		2007	
	Summa	Osatähtsus	Summa	Osatähtsus
Oma ruumide haldamiskulud	79 056	10%	70 643	11%
Kontoritarbed ja -mööbel	16 039	2%	31 665	5%
Sidekulud	48 582	6%	48 951	8%
Töö- ja väikevahendid	1 486	0%	51 916	8%
Transpordivahendite kulud	179 040	23%	202 812	33%
Arenduskulud	192 000	25%	144 000	23%
Muud tegevuskulud	247 720	34%	67 331	12%
Mitmesugused tegevuskulud kokku	763 923	100	617 318	100%

Muud tegevuskulud summas **247 720** krooni jaguneb:

1. võlgade sissenõudmiskulud	32 267
2.kohtumääruste alusel bilansist välja kantud võlad	138 665
3.mitmesugused mud tegevuskulud	76 788

Lisa 18

Muud ärikulud

(kroonides)

Nimetus	2008		2007	
	Summa	Osatähtsus	Summa	Osatähtsus
Riigilõivud	650	2%	0	0%
Mitmesugused maksud	5 992	14%	2 785	13%
Muud	32 659	84%	17 910	87%
Muud ärikulud kokku	39 301	100%	20 695	100%

Muude kulude all on näidatud käibemaksu arvestuse proportsiooni summa, mida ei ole riigilt õigus tagasi küsida.

Lisa 19

Finantstulud ja –kulud

(kroonides)

Nimetus	2008		2007	
	Summa	Osatähtsus	Summa	Osatähtsus
Laekunud pangaintressid	24 003	98	20 785	94
Laekunud intressid väljaantud laenudelt (maksegraafikud)	365	2	863	4
Finantstulud kokku	24 368	100	21 648	100
Pangalaenudelt tasutud intressid	-130 380	100	-129 560	100
Finantskulud kokku	-130 380	100	-129 560	100
Finantstulud ja –kulud kokku	-106 012		-107 912	

Lisa 20

Bilansivälised varad

(kroonides)

	2008	2007
Saldo perioodi alguseks	203 421	199 492
Võetud täiendavalt arvele	0	29 650
Kantud maha perioodi jooksul	13 478	25 721
Saldo perioodi lõpuks	189 943	203 421

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ RAKVERE ELAMUHOOLDUS

Oleme auditeerinud OÜ RAKVERE ELAMUHOOLDUS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 7 kuni 22, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamiseta, 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 rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustest, 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.

Märkusega arvamus

OÜ Rakvere Elamuhoidus bilansis seisuga 31. detsember 2008 on kajastatud nõuded ostjate vastu summas 775 122 krooni. Meieni ei ole jõudnud oluliste ostjate saldokinnitused, mistõttu me ei saanud piisavaid tõendusmaterjale ülaltoodud kirje kajastamise õigsuse kohta seisuga 31. detsember 2008.

Meie arvates, välja arvatud eelmises lõigus toodud asjaolude mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2008. aasta finantstulemuseks 368 033.- krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2008.a. 5 001 064.- krooni, olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ RAKVERE ELAMUHOOLDUS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

10.03.2009.a.

EESTI VABARIIK
VANNUTATUD AUDIITOR
MARGIT KESKÜLA
TUNNISTUS NR. 305

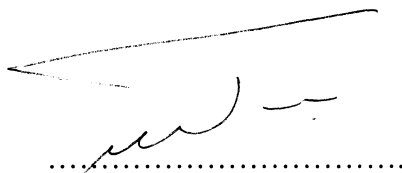


JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2008.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud 2008.a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Nõukogu on juhatus poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest, läbi vaadanud ja osanike üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Juhatus liige:

Üllar Vaserik



12.05.....2009.a.

Nõukogu esimees:

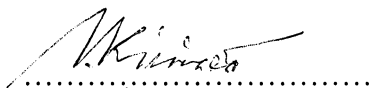
Andres Jaadla



12.05.....2009.a.

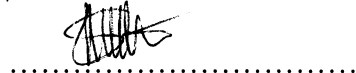
Nõukogu liikmed:

Woldemar Kiviaed



12.05.....2009.a.

Silver Kallas



12.05.....2009.a.



OÜ Rakvere Elamuhoidus majandusaasta aruanne 2008.a.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Rakvere Elamuhoidus juhatus otsustas 2008.a. kasum jätta jaotamata.

Muud reserved	602 934
Eelmiste perioodide jaotamata	637 593
Aruandeaasta kasum	368 033
Kokku jaotamata kasum	1 005 626
Muude reservide jääk peale 2008.a. aruande kinnitamist	602 934

Üllar Vaserik

juhatuse liige.....

12.05.....2009

Juhatus liige: Üllar Vaserik

OSANIKE NIMEKIRI

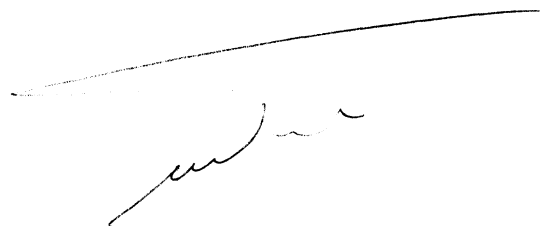
AS DOMEN GRUPP

Reg.nr. 10895972

Aadress: Kunderi 6 , Rakvere , 44307

AS Domen Grupp omab 100% OÜ Rakvere Elamuhoidus osadest ehk 1(üks) osa
nominaalväärtusega 451800 (nelisada viiskümmend üks tuhat kaheksasada) krooni.

Soetamisaeg: November 2002.a.



OÜ RAKVERE ELAMUHOOLDUS
2008.a.majandusaasta müügitulu

Tegevusala EMTAK-i järgi	Kood	Müügitulu
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus • enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	718 805
Hoonete ja üürimajade haldus ((korterühistud, elamuühistud jms) • majade jm. elamukinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel • üürikogumisteenus • hoonehalduse abitegevused, majahoidjate tegevus	68321	3 612 830
Hoonehalduse abitegevused • kombineeritud hoonehaldusteenuse osutamine • hooldusteenus	81101	547 672
Muu teenindus	96099	642 276
Kokku		5 521 583

Üllar Vaserik

juhatuse liige.....

12.05.2009