

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Rannamõisa Arendus

registrikood: 11398856

tänav a nimi, maja number: Kalasadama 4

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihtnumber: 10415

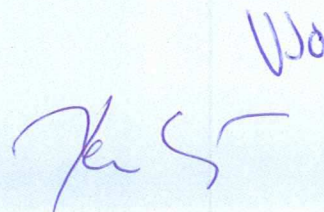
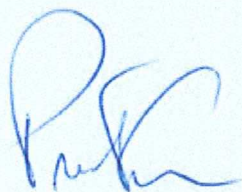
maakond: Harju maakond

telefon: 6274880

faks: 6274881

e-posti aadress: info@ncc.ee

veebilehe aadress: www.ncc.ee/parnaque



Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 17 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	16
Lisa 18 Majanduskriisi mõjud	16

Tegevusaruanne

OÜ Rannamõisa Arendus asutati 21. juunil 2007 aastal. Osahingu tegevusaladeks on kinnisvaraarendusprojektide teostus ja arendamine.

2007. aastal omandasime Rannamõisa tee 10 kinnistud, kuhu kavandame rajada uue ca 800 korteriga Pärnaõue elurajooni.

Seoses kinnisvaraturu järsu kahanemise ja majanduskriisiga muutis firma esialgseid arendusplaane. Kui algselt oli 1 etapis plaanitud ehitada 6 kortermaja, siis 2008. aastal otsustati esialgu piirduda 2 kortermaja valmishitamisega. Ülejäänud arendus on esialgu külmutatud nõ. paremate aegade ootel.

15.07.2009 a. aastal omandas NCC Ehitus AS 100 % osaluse ettevõttes.

31. augustil 2009 otsustas osanik suurendada osahingu osakapitali ettevõttele osaniku poolt antud laenu arvelt. Osade nimiväärtuse suurendamise eest tasutakse mitterahalise sissemaksega ja selleks tasaarveldas osanik oma nõudeid summas 12 168 136 krooni.

2008. aastal alustasime ehitustegevusega. Esimesed korterid valmisid 2009. 1 kvartalis. Kõik valminud korterid realiseeriti 2009. aastal. OÜ Rannamõisa Arendus müügitulu 2009. a. oli 45 582 036 krooni. Majanduskliima üldise jahenemise tõttu osutus müügitulu plaanitud oluliselt väiksemaks. Kahjumit saadi 7 031 304 krooni.

OÜ Rannamõisa Arendus lõpetas 2009. aasta negatiivse omakapitaliga. Negatiivse omakapitali tekitanud kahjum tulenes kinnistu soetamiseks võetud pangalaenu intressidest, mis klassifitseeritakse vastavalt raamatupidamise reeglitele perioodi kuluks. Omanik on otsustanud suurendada osakapitali ettevõttele omaniku poolsete nõuete arvelt. Kokku suurendatakse omakapitali 42 119 503 krooni võrra. (Sellest osakapitali 10 000 krooni ja ülekursi 42 109 503 krooni). Selle tulemusena saab OÜ Rannamõisa Arenduse omakapital vastavusse seaduses sätestatuga.

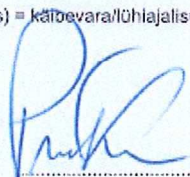
2009. aastal osahingus töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmetele tasusid ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:	2009	2008
Müügitulu	45 582 036	0
Puhaskahjum	-7 031 304	-12 509 692
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	10,6	29,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

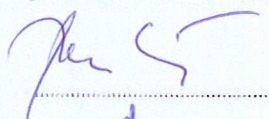
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Priit Aer juhatusel liige



02
..... juuni 2010

Pekka Kalevi Entelä juhatusel liige



02
..... juuni 2010

Ville Valtteri Jokela juhatusel liige



02
..... juuni 2010

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

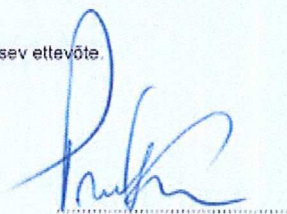
Rannamõisa Arendus OÜ juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 16 toodud Rannamõisa Arendus OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Rannamõisa Arendus OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Priit Aer

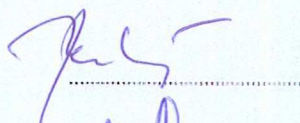
juhatuse liige



02
..... juuni 2010

Pekka Kalevi Entelä

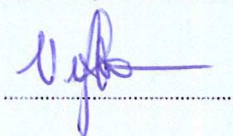
juhatuse liige



02
..... juuni 2010

Ville Valtteri Jokela

juhatuse liige



02
..... juuni 2010

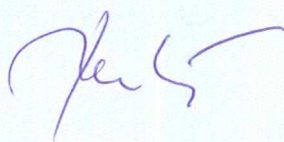
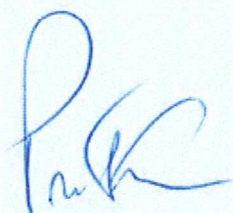
Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	963 764	1 673 132	2
Nõuded ja ettemaksed	10 201	1 496 055	3,4
Varud	177 893 840	211 904 337	5
Kokku käibevara	178 867 805	215 073 524	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	4 000 000	
Kokku põhivara	0	4 000 000	
Kokku varad	178 867 805	219 073 524	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	16 856 244	7 426 678	6
Kokku lühiajalised kohustused	16 856 244	7 426 678	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	164 995 313	218 769 700	7
Võlad ja ettemaksed	4 007 552	5 005 282	15
Kokku pikaajalised kohustused	169 002 865	223 774 982	
Kokku kohustused	185 859 109	231 201 660	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	60 000	40 000	8
Registreerimata osakapital	0	10 000	
Ülekurs	15 146 136	2 990 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-15 166 136	-2 658 444	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 031 304	-12 509 692	
Kokku omakapital	-6 991 304	-12 128 136	8,17
Kokku kohustused ja omakapital	178 867 805	219 073 524	

Kasumiaruanne
(kroonides)

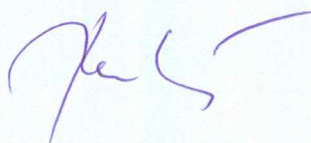
	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	45 582 036	0	9
Muud äritulud	312 100	100 000	10
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-18 849 506	26 897 707	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 672 169	-26 897 707	11
Mitmesugused tegevuskulud	-964 516	-1 260 895	12
Muud ärikulud	-29 542	-5 277	13
Ärikasum (-kahjum)	3 378 403	-1 166 172	
Finantstulud ja -kulud	-10 409 707	-11 343 520	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 031 304	-12 509 692	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 031 304	-12 509 692	



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 378 403	-1 166 172	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-37 128 641	0	7,15
Kokku korrigeerimised	-37 128 641	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 441 669	-1 258 170	3
Varude muutus	34 010 497	-20 753 909	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9 536 143	5 486 503	6
Makstud intressid	-8 182 070	-7 983 848	
Kokku rahavood äritegevusest	3 056 001	-25 675 596	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	130 032	325 943	
Muud laekumised investeerimistegevusest	4 000 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 130 032	325 943	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	72 000	19 360 000	15
Saadud laenude tagasimaksed	-7 967 401	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 895 401	19 360 000	
Kokku rahavood	-709 368	-5 989 653	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 673 132	7 662 785	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-709 368	-5 989 653	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	963 764	1 673 132	


Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	40 000	0	0	-2 658 444	-2 618 444
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-12 509 692	-12 509 692
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	10 000	2 990 000	0	3 000 000
31.12.2008	40 000	10 000	2 990 000	-15 168 136	-12 128 136
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-7 031 304	-7 031 304
Muutused muudest omanike sissemaksetest	20 000	-10 000	12 158 136	0	12 168 136
31.12.2009	60 000	0	15 148 136	-22 199 440	-6 991 304

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rannamõisa Arendus OÜ 2009. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o. ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetahtsusest mittekinnipidamine.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdsväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vahendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesugustes tegevuskuludes. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Klientide ettemaksed on kajastatud bilansis laekunud summa miinus sellelt tasutud käibemaks.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otseselt iga arendusprojektiga seostatavatest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kulusid eraldi kogudes.

Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdü kauba kulu määramisel müüdü osa müügitulu ja kogu projekti hinnangulise müügitulu proportsioonist.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel neto realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus".

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdelühiliste korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapäraselt lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasiliikunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse 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 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	963 764	1 673 132
Kokku raha	963 764	1 673 132

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 994	1 451 663	4
Laekumata intressid	207	44 392	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	10 201	1 496 055	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	9 994	1 451 663
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 994	1 451 663

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ettemaksed varude eest	0	215 543
Arendustegevusega seotud kinnistud	168 976 148	183 921 596
Pooleliolevad projektid	8 917 692	27 767 198
Kokku varud	177 893 840	211 904 337

Seoses liitumiskulude tagasimaksuga 2009. aastal (sisaldus kinnistu soetusmaksumuses) vahendati kinnistu soetusmaksumust 2 236 270 krooni võrra.

2009. aastal müüdi osa kinnistust tema vähendatud bilansilises väärtuses 12 709 178 krooni.

Varude allahindlusi aastatel 2008 ja 2009 ei teostatud.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	16 285 195	4 680 082
Saadud ettemaksed	0	2 068 970
Tasumata intressid	571 049	677 626
Kokku võlad ja ettemaksed	16 856 244	7 426 678

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Danske Bank A/S Eesti f.	143 458 599	0	143 458 599	0
Emaettevõte	21 536 714	0	21 536 714	0
Pikaajalised laenud kokku	164 995 313	0	164 995 313	0
Laenukohustused kokku	164 995 313	0	164 995 313	0

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Danske Bank A/S Eesti f.	151 360 000	0	151 360 000	0
Osanikud	67 409 700	0	67 409 700	0
Pikaajalised laenud kokku	218 769 700	0	218 769 700	0
Laenukohustused kokku	218 769 700	0	218 769 700	0

Danske Bank A/S Eesti filiaali laenu alusvaluutaks on EUR, tagasimakse tähtaeg 05.07.2012. Intressimääraks 6 kuu Euribor + 1%-st kuni 3,2%-ni (alates 15.07.09).

Seisuga 31.12.2008 olid tagatisteks käenduslepingud osanikega, kohustusliku tähtajalise hoiuse väljanõudeõiguse (4 milj. krooni) panga kasuks, pant panga kasuks 50% suurusele osalusele OÜ Rannamõisa Arendus osanikega sõlmitud pandilepingute alusel. Lisaks oli soetatud kinnistule seatud eelmärge hüpoteegi sissekandmise tagamiseks summas 55 miljonit krooni panga kasuks.

Osanike muutumisel muudeti ka laenulepingut.

Seisuga 31.12.2009 on laenu tagatiseks NCC AB käendus käenduslepingu alusel.

Osanike pikaajaliste laenude alusvaluutaks on EEK, tagasimakse tähtjaks 31.12.2012. Intress 5%.

2009. aastal omandas NCC Ehitus AS ettevõttes kogu osaluse. Teiste osanike laenude ja intresside jääk summas 37 128 841

krooni tasearveldati müüginõudega teiste osapoolte vastu. Rahavoogude aruandes on tehing kajastatud muude korrigeerimiste all.

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	60 000	40 000
Osade arv (tk)	1	3
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Kui 31.12.2008 seisuga oli Rannamõisa Arendus OÜ-l kolm osanikku, siis 2009. aastal omandas NCC Ehitus AS kogu osaluse.		
31.12.2008 oli osakapital 40 000 krooni pluss registreerimata osakapital 10 000 krooni. Kahe osa nimiväärtus oli 12 500 krooni (AS Toompeamaja ja Satnam Europe OÜ) ning ühe osa nimiväärtus 25 000 krooni (NCC Ehitus AS).		
Jäetamata kahjum seisuga 31.12.2008 oli -15 168 136 krooni, omakapital -12 128 136 krooni. 2009. aastal suurendas emaettevõtte (NCC Ehitus AS) omakapitali antud laenu arvelt 12 168 136 krooni võrra (osakapitali 10 000.-, ülekurssi 12 158 136.-).		
31.12.2009 oli ühe osa nimiväärtus 60 000 krooni (NCC Ehitus AS).		
Jäetamata kahjum seisuga 31.12.2009 oli -22 199 440 krooni ja omakapital -6 991 304 krooni. Ka 2010. aastal on emaettevõtte otsustanud suurendada omakapitali nõuete arvelt, et viia omakapital vastavusse Äriseadustikus nõutuga. (vt.lisa 17)		

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	45 582 036	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	45 582 036	0
Kokku müügitulu	45 582 036	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
korterite müük	30 540 780	0
kinnistu müük	15 036 355	0
haldusteenus	4 901	0
Kokku müügitulu	45 582 036	0

Lisa 10 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Trahhid, viivised ja hüvitised	312 100	100 000
Kokku muud äritulud	312 100	100 000

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Energia	82 032	0
Elektrienergia	82 032	0
Alltootvõtted	10 781 529	16 814 326
Kinnistu maksumus	12 709 178	6 354 589
Liitumistasud	-1 549 470	3 412 558
Muud	648 900	316 234
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	22 672 169	26 897 707

Seoses turusituatsiooniga tekkinud projekti ehituse kestvuse määramatusega krediteeriti ja kanti 2009. aastal OÜ Rannamõisa Arendusele tagasi 2008. aastal tasutud liitumistasusid. See tähendas liitumiskulude vähendust 2 235 870 krooni võrra.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Riiklikud ja kohalikud maksud	278 226	226 092
Reklaamikulud	0	653 458
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud	154 000	219 000
Müügivahendus	84 018	126 863
Notaritasud	224 145	0
Halduskulud	37 712	0
Muud	186 415	35 482
Kokku mitmesugused tegevuskulud	964 516	1 260 895

Lisa 13 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 686	5 191
Maksukorralduse seaduse intressid	21 216	82
Ettevõtte tulumaks	5 640	0
Muud	0	4
Kokku muud ärikulud	29 542	5 277

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	85 847	370 335
Intressikulud	-10 495 554	-11 713 855
Intressikulu laenule	-8 570 049	-11 713 855
Muud intressikulud	-1 925 505	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-10 409 707	-11 343 520

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	NCC Ehitus AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	NCC AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	41 793 461	76 889 039
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	87 844	0

	2009		2008
	Tulud	Kulud	Kulud
Emaettevõtja	37 128 641	12 653 455	20 422 337
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 925 505	194 000

Emaettevõtte:

2009. aasta algul olid Rannamõisa Arendus OÜ osanikeks ka Toompeamaja AS ja Satnam Europe OÜ. 15.07.2009 ostis NCC Ehitus AS kogu osaluse.

Kohustused koosnevad järgnevalt:

	31.12.2009	31.12.2008
NCC Ehituse hankevõlg	16 249 195	4 474 057
NCC Ehituse laen (intress 5%)	21 536 714	33 704 850
NCC Ehituse laenu intress	4 007 552	2 505 086
Teiste osanike laen (intress 5%)	0	33 704 850
Teiste osanike laenu intress	0	2 500 196

Kulud koosnevad:

	2009	2008
NCC Ehitus teenused	10 233 167	16 843 177
Intress NCC Ehitus	1 502 693	1 789 580
Intress teised osanikud	917 595	1 789 580

2009. aastal suurendas NCC Ehitus AS laenu arvelt Rannamõisa Arenduse OÜ omakapitali 12 168 136 krooni ulatuses. Lisaks saadi NCC Ehituselt laenu 66 000.- krooni, mis ka tasuti ja maksti intressi 227 krooni. Teistelt osapooltelt saadi laenu 2009.a. 6 000 krooni ja neile müüdi osa kinnistust ja kortereid 37 128 641 krooni eest. Endiste osanike laenu ja intressi jääk tasaarveldati neile müüdud korterite ja kinnistu maksumusega. Tehing on kajastatud rahavoogude aruandes rahavoogudes äritegevusest muude korrigeerimiste all.

Sama konsolideerimisgrupi ettevõtteid:

2009. aastal osteti teenust NCC Treasury AB-lt 31 102 krooni eest ja pangalaenu kindlustust 1 894 403 krooni eest. 31.12.2009 seisuga oli hankevõlg 31 102 krooni ja kindlustuse võlg 56 742 krooni.

Teiste seotud osapooltega tehinguid ei tehtud.

Juhatusel liikmetel ei ole 2008. ja 2009.a. töötasu makstud.

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad (kroonides)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 17 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Rannamõisa Arendus OÜ tulemuseks 2009. aastal oli kahjum 7 031 304 krooni ja ettevõtte omakapital on negatiivne summas 6 991 304 krooni. Kuna ettevõtte oli netovara vähem kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, viidi 2010. aastal emaeetvõtte poolt tehtavate täiendavate mitterahaliste sissemaksetega (emaeetvõtte nõuete arvelt) omakapital vastavusse Äriseadustiku nõuetega. Omakapitali suurendati 42 119 503 krooni võrra. (Osakapitali 10 000 krooni ja ülekursi 42 109 503 krooni.)

Samuti oli 31.12.2008 omakapital negatiivne summas 12 128 136 krooni. 2009. aastal suurendati omakapitali emaeetvõtte laenu arvelt 12 168 136 krooni võrra. (Osakapitali 10 000 krooni ja ülekursi 12 158 136 krooni.)

05. mail 2010 sõlmisid NCC Ehitus AS ja Rannamõisa Arendus OÜ jagunemislepingu. Jagunev ettevõtte, NCC Ehitus AS, jaguneb eraldumise teel ja annab osa oma varast üle omandavale ettevõttele Rannamõisa Arendus OÜ. Jaguneva ühingu poolt üleantava vara arvelt Rannamõisa Arenduse osakapitali ei tõsteta ning osanikud ja osade suurus ei muutu. Aruande esitamise hetkeks on ettevõtte jagunemine antud aktsiaseltsi NCC Ehitus aktsionäride otsustamiseks.

Lisa 18 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid Rannamõisa Arendus OÜ äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- langenud nõudluse/finantsturgude ebaliikviidsuse tõttu võib soetatud varude väärtus langeda;
- ettevõtte pikaajalise pangalaenu intress on seotud Euriboriga, mille tõustes tekib oht suuremateks intressikuludeks;
- langenud nõudluse tõttu on oodata käibe vähenemist;

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju Rannamõisa Arendus OÜ tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes tingimustes.

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Rannamõisa Arendus (registrikood: 11398856) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Reet Urva	Sisestaja	02.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rannamõisa Arendus osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Rannamõisa Arendus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatusel 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 väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Välja arvatud allpool kirjeldatu, viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, 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 ning 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 arvamuse avaldamise alus

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ) 4 'Varud' tuleb varusid bilansis kajastada kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Ettevõtte bilansis on seisuga 31. detsember 2009 varudena kajastatud arendamisootel kinnistu ja sellele kapitaliseeritud arenduskulutused summas 178 miljonit krooni (31. detsember 2008 seisuga oli nimetatud varude bilansiline maksumus 212 miljonit krooni), mille neto realiseerimisväärtus võib olla allpool bilansilist väärtust. Kuna tehingute maht on tänasel Eesti kinnisvaraturul jätkuvalt piiratud, ei anna viimastel kuudel toimunud vähestes tehingutes kujunenud hinnatase usaldusväärset indikatsiooni märgitud varude neto realiseerimisväärtuse kohta. Meie poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava täpsusega hinnata, kas ja millises summas võivad 2009 aasta ja 2008 aasta kahjumid olla alahinnatud ning varud ja omakapital seisuga 31. detsember 2009 ja 31. detsember 2008 ülehinnatud. Meie sõltumatu audiitori aruanne 31. detsember 2008 lõppenud majandusaastale oli eelkirjeldatud asjaolule viidates samuti modifitseeritud.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers

Stan Nahkor
Vandeaudiitor

2. juuni 2010

AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt 15
10141 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rannamõisa Arendus (registrikood: 11398856) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	02.06.2010
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	02.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-15 168 136
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 031 304
Kokku	-22 199 440
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-22 199 440
Kokku	-22 199 440
Juhatus on teinud ettepaneku omakapitali suurendamiseks omaniku nõuete arvelt ja mis aruande esitamise seisuga on juba ka teostatud.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	45577135	99.99%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	4901	0.01%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6274880
Faks	+372 6274881
E-posti aadress	info@ncc.ee