

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Raar Kinnisvara OÜ

registrikood: 11135453

tänavatalu nimi, Tehase 16
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihthumber: 50107

maakond: Tartu maakond

telefon: 5220956

faks:

e-posti aadress: info@raar.ee

veebilehe aadress: www.raar.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Kapitalirent	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Raar Kinnisvara OÜ põhitegevuseks oli aruandeaastal kinnisvara vahendusteenus. Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel majandusaastal. Teenust teostati 2010.a. Eesti Vabariigis.

Ettevõtte netokäive oli 392 911 (2009.a. 323 925) krooni.

2010.a. oli ettevõttes palgal kaks töötajat. Töötasud moodustasid 2010. aastal 88 603 (2009.a. 103 491) krooni. Juhatuse liikmetele eraldi tasusid ette nähtud ei olnud. Juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud töölt lahkumisel ja tagasikutsumisel kompensatsioone.

2011.aastal jätkab Raar Kinnisvara OÜ oma põhisuunal.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

	2010	2009
Müügitulu	392 911	323 925
Müügitulu kasv (%)	21,3	-41,79
Puhaskasum	-274 523	-55 098
Puhasrentaablus (%)	-69,87	-17,00
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,31	1,28
ROA (%)	-60,39	-6,73
ROE (%)	-249,38	-14,32

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2010-müügitulu 2009)/müügitulu 2009 x 100

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Raar Kinnisvara OÜ 2010.a 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;
- * Raar Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

/ digiallkiri/

29.06.2011

Juhatus liige

Rait Sinimäe

/digiallkiri/

29.06.2011

Juhatus liige

Keijo Voika

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	53 818	123 144	2
Nõuded ja ettemaksed	39 206	25 506	3
Varud	120 000	408 530	
Kokku käibevara	213 024	557 180	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	241 567	260 678	5
Kokku põhivara	241 567	260 678	
Kokku varad	454 591	817 858	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	109 701	354 488	6
Võlad ja ettemaksed	53 302	78 764	7
Kokku lühiajalised kohustused	163 003	433 252	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	181 505	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	181 505	0	
Kokku kohustused	344 508	433 252	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 000	42 000	
Kohustuslik reservkapital	4 200	4 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	338 406	393 504	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-274 523	-55 098	
Kokku omakapital	110 083	384 606	
Kokku kohustused ja omakapital	454 591	817 858	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	392 911	323 925	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-77 385	-57 933	
Mitmesugused tegevuskulud	-102 123	-111 719	9
Tööjõukulud	-119 095	-138 921	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-43 444	-43 444	5
Muud ärikulud	-302 990	-9 422	
Ärikasum (-kahjum)	-252 126	-37 514	
Finantstulud ja -kulud	-22 397	-17 584	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-274 523	-55 098	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-274 523	-55 098	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-252 126	-37 514	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	43 444	43 444	5
Kokku korrigeerimised	43 444	43 444	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 700	39 911	3
Varude muutus	288 530	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-25 462	16 162	7
Kokku rahavood äritegevusest	40 686	62 003	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-24 333	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-24 333	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	50 000	0	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-113 282	-81 974	
Makstud intressid	-22 397	-17 584	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-85 679	-99 558	
Kokku rahavood	-69 326	-37 555	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	123 144	160 699	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-69 326	-37 555	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	53 818	123 144	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	42 000	4 200	393 504	439 704
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-55 098	-55 098
31.12.2009	42 000	4 200	338 406	384 606
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-274 523	-274 523
31.12.2010	42 000	4 200	63 883	110 083

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2010.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes heast raamatupidamise tavast, EV Raamatupidamise seadusest, mida täiendavad EV Raamatupidamise toimekonna väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonide

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Varud

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

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

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

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

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	279	13 291
Arvelduskontod	53 539	109 853
Kokku raha	53 818	123 144

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	36 350	22 650
Ettemaksed	2 856	2 856
Kokku Nõuded ja ettemaksed	39 206	25 506

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	340	0	440
Üksikisiku tulumaks	0	1 641	0	1 660
Sotsiaalmaks	0	5 743	0	5 744
Kohustuslik kogumispension	0	87	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	732	0	732
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	8 543	0	8 576

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2008				
Soetusmaksumus	0	754 448	754 448	754 448
Akumuleeritud kulum	0	-450 326	-450 326	-450 326
Jääkmaksumus	0	304 122	304 122	304 122
Amortisatsioonikulu	0	-43 444	-43 444	-43 444
31.12.2009				
Jääkmaksumus	0	260 678	260 678	260 678
Ostud ja parendused	24 333	0	24 333	24 333
Amortisatsioonikulu	0	-43 444	-43 444	-43 444
31.12.2010				
Jääkmaksumus	24 333	217 234	241 567	241 567

Lisa 6 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Masinad ja seadmed	241 207	59 702	181 505	
Kapitalirendikohustused kokku	241 207	59 702	181 505	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Masinad ja seadmed	354 488	354 488	0	
Kapitalirendikohustused kokku	354 488	354 488	0	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2010	157 128	157 128
31.12.2009	260 678	260 678

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 286	30 602	
Võlad töövõtjatele	18 472	39 586	
Maksuvõlad	8 543	8 576	4
Kokku võlad ja ettemaksed	53 301	78 764	

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	392 911	323 925
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	392 911	323 925
Kokku müügitulu	392 911	323 925
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara vahendusteenus	390 346	250 318
Renditeenus	2 565	73 607
Kokku müügitulu	392 911	323 925

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	14 520	19 723
Mitmesugused bürookulud	40 726	41 013
Reklaamikulu	18 030	22 200
Kindlustuskulud	22 684	26 464
Muud	6 163	2 319
Kokku mitmesugused tegevuskulud	102 123	111 719

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	88 603	103 491
Sotsiaalmaksud	30 492	35 430
Kokku tööjõukulud	119 095	138 921
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	88 603	103 491

Aruande digitaalallkirjad

Raar Kinnisvara OÜ (registrikood: 11135453) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT SINIMÄE	Juhatuse liige	29.06.2011
KEIJO VOIKA	Juhatuse liige	29.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	338 406
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-274 523
Kokku	63 883
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	63 883
Kokku	63 883

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	338 406
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-274 523
Kokku	63 883
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	63 883
Kokku	63 883

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	390346	99.35%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rait Sinimäe	38004142241	Raatuse 101-5, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	37800 EEK
Keijo Voika	38203312734	L. Tolstoi 12-3, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	4200 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5220956
E-posti aadress	info@raar.ee