

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing R-Estate

registrikood: 10782914

tänava/talu nimi, Veerenni 58a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

telefon: +372 5015190

e-posti aadress: hindrek.leppsalu@citypro.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Tööjõukulud	13
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 10 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 11 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 12 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OÜ R-Estate põhitegevuseks aruandeaastal olid kinnisvaraalased teenused ja investeerimistegevus.

Müügitulu oli 54 854 eurot (2010.a. 37 150 eurot), kasum oli 818 922 eurot (2010.a. kahjum -192 942 eurot).

Aruandeaastal olulisi uurimis- ja arenguväljaminekuid ei tehtud ning neid ei planeerita ka järgmiseks aastaks.

Järgmisel aastal on plaanis jätkata samadel aladel.

	2011	2010
Käibe kasv	47,7%	-67,9%
Brutokasumi määr	507,7%	-386,7%
Kasumi kasv	524,4%	-198,0%
Puhasrentaablus	1492,91%	-519,36%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	24,51 korda	8,69 korda
ROA	17,70%	-4,88%
ROE	18,29%	-5,23%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2011 - \text{müügitulu } 2010) / \text{müügitulu } 2010 * 100$

Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2011 - \text{puhaskasum } 2010) / \text{puhaskasum } 2010 * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	227 256	499 253	
Nõuded ja ettemaksed	1 190 052	903 299	2
Kokku käibevara	1 417 308	1 402 552	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 908 525	1 190 753	3
Nõuded ja ettemaksed	556 821	728 682	2
Materiaalne põhivara	743 014	630 746	4
Kokku põhivara	3 208 360	2 550 181	
Kokku varad	4 625 668	3 952 733	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	23 857	60 131	5
Võlad ja ettemaksed	33 979	82 656	6
Eraldised	0	18 518	
Kokku lühiajalised kohustused	57 836	161 305	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	91 988	105 770	5
Kokku pikaajalised kohustused	91 988	105 770	
Kokku kohustused	149 824	267 075	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 654 110	3 875 788	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	818 922	-192 942	
Kokku omakapital	4 475 844	3 685 658	
Kokku kohustused ja omakapital	4 625 668	3 952 733	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	54 854	37 150	7
Muud äritulud	253 736	132 407	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 499	-15 032	
Mitmesugused tegevuskulud	-35 047	-28 997	
Tööjõukulud	-14 359	-14 216	8
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-28 679	-30 944	
Muud ärikulud	-2 104	-146 090	
Ärikasum (kahjum)	224 902	-65 722	
Finantstulud ja -kulud	601 658	-77 951	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	826 560	-143 673	
Tulumaks	-7 638	-49 269	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	818 922	-192 942	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	224 902	-65 722
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	28 679	30 944
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-32 682
Kokku korrigeerimised	28 679	-1 738
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-36 988	109 786
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 758	-43 415
Makstud intressid	-10 806	-8 527
Makstud ettevõtte tulumaks	-26 157	-41 623
Kokku rahavood äritegevusest	175 872	-51 239
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-140 947	-7 497
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	143 801
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-26 313	-639
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-146 982
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	123 831	0
Antud laenud	-430 862	-323 712
Antud laenude tagasimaksed	214 892	576 925
Laekunud intressid	36 785	67 819
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-222 614	309 715
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-126 750	-56 650
Arvelduskrediidi saldo muutus	-105	-2 911
Makstud dividendid	-98 400	-156 584
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-225 255	-216 145
Kokku rahavood	-271 997	42 331
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	499 253	456 922
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-271 997	42 331
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	227 256	499 253

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	4 061 132	4 063 944
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-192 942	-192 942
Makstud dividendid			-185 344	-185 344
31.12.2010	2 556	256	3 682 846	3 685 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)			818 922	818 922
Makstud dividendid			-28 736	-28 736
31.12.2011	2 556	256	4 473 032	4 475 844

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

R-ESTATE OÜ 2011. aasta 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 Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

R-ESTATE OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on R-ESTATE OÜ seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas; nõudmiseni hoiused; paigutused rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalenti mõistele. Raha ekvivalentideks loetakse lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud Euroopa Keskpanka valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused 31. detsembril 2011 on ümber hinnatud eurodesse Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel on ümber hinnatud ja õiglases väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu või kuluna.

Finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Muud pikaajalise finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuludesse kandmine toimub peale kolme meeldetuletuskirja saatmist ostjale, millele ei ole saadud vastust, samuti kui on esitatud ostja vastu hagi või kuulutatud välja pankrot või likvideerimine. Lootusetuks tunnistatakse nõue, kui ettevõtte ei suuda oma nõudeõigust kaitsta võlgniku pankroti või likvideerimise korral või kui võlgnikku ei leita. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt

seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

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 tuletisinstrumendid, 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 ettevõtte 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.

Maksustamine

Maksukohustus võetakse üles maksustatava tehingu toimumise perioodil. Palkadelt ja muudelt lepingulistelt tasudelt kinnipeetud või arvestatud maksud võetakse üles kohustusena perioodil, mille eest tasud või palgad arvestatakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle äriistele otsustele.

R-ESTATE OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid
- ettevõtte töötajaid

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik alljärgnevalt loetletud tingimused on täidetud :

- (a) olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- (b) müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- (c) tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- (d) tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- (e) tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida siis, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- (a) tulu suurus on võimalik usaldusväärselt mõõta;
- (b) tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- (c) tehingu valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt mõõta; ja
- (d) tehinguga seotud tehtud kulusid ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulusid on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt tulude tekkimise perioodis.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	25 224	0	
Ostjatelt laekumata arved	25 224	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14	464	9
Muud nõuded	1 164 289	902 257	
Laenunõuded	1 029 711	817 210	
Intressinõuded	134 578	85 047	
Ettemaksed	525	578	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 190 052	903 299	

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 458 869	713 434	10
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	449 656	477 319	11
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 908 525	1 190 753	

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	756 447	111 518	37 898	905 863
Akumuleeritud kulum	0	-56 891	-18 295	-75 186
Jääkmaksumus	756 447	54 627	19 603	830 677
Ostud ja parendused	7 279		218	7 497
Amortisatsioonikulu		-25 213	-5 731	-30 944
Müügid	-176 484			-176 484
31.12.2010				
Soetusmaksumus	587 242	111 518	38 116	736 876
Akumuleeritud kulum	0	-82 104	-24 026	-106 130
Jääkmaksumus	587 242	29 414	14 090	630 746
Ostud ja parendused	139 713		1 234	140 947
Amortisatsioonikulu		-25 213	-3 466	-28 679
31.12.2011				
Soetusmaksumus	726 955	111 518	39 350	877 823
Akumuleeritud kulum	0	-107 317	-27 492	-134 809
Jääkmaksumus	726 955	4 201	11 858	743 014

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2011	2010
Maa	0	143 801
Kokku	0	143 801

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiline isik	6 391	6 391			6,0	EUR	detsember 2012
Lühiajalised laenud kokku	6 391	6 391					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	109 454	17 466	91 988		4,433	EUR	juuli 2013
Pikaajalised laenud kokku	109 454	17 466	91 988				
Laenukohustused kokku	115 845	23 857	91 988				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	165 901	60 131	105 770		4,307	EUR	juuli 2013
Pikaajalised laenud kokku	165 901	60 131	105 770				
Laenukohustused kokku	165 901	60 131	105 770				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	588 840	587 242
Kokku	588 840	587 242

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	855	584	
Võlad töövõtjatele	755	755	
Maksuvõlad	6 500	11 417	9
Muud võlad	25 869	69 900	
Intressivõlad	542	0	
Dividendivõlad	24 307	69 664	
Muud viitvõlad	1 020	236	
Kokku võlad ja ettemaksed	33 979	82 656	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	54 854	37 150
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	54 854	37 150
Kokku müügitulu	54 854	37 150
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68311 Kinnisvarabüroode tegevus	54 854	37 150
Kokku müügitulu	54 854	37 150

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	10 761	10 653
Sotsiaalmaksud	3 598	3 563
Kokku tööjõukulud	14 359	14 216
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		2 062		10 262
Käibemaks		3 321		178
Üksikisiku tulumaks		248		248
Sotsiaalmaks		808		695
Kohustuslik kogumispension		27		9
Töötuskindlustusmaksed		24		23
Intress		10		2
Ettemaksukonto jääk	14		464	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14	6 500	464	11 417

Lisa 10 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11212432	Acting Group OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	50	50
11577004	Palmart OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50
11947197	Kesklinna Arenduse OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	25	25
11424329	Torupilli Keskus OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine ja käitus	10	30
11277696	Tähesaju City OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	35

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2011
Acting Group OÜ	638 634		-4 972		633 662
Palmart OÜ	73 616		32 171		105 787
Kesklinna Arenduse OÜ	1 184		11 189		12 373
Torupilli Keskus OÜ	0	25 425	108 536	24 132	158 093
Tähesaju City OÜ	0	888	548 066		548 954
Kokku	713 434	26 313	694 990	24 132	1 458 869

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Acting Group OÜ	50	28.02.2006	1 534
Palmart OÜ	50	27.05.2009	54 548
Kesklinna Arenduse OÜ	25	26.05.2010	639
Torupilli Keskus OÜ	30	13.12.2011	25 425
Tähesaju City OÜ	35	02.01.2011	888

Lisa 11 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2009	453 320	453 320
Soetamine	146 982	146 982
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-122 983	-122 983
31.12.2010	477 319	477 319
Kajastatud õiglasest väärtuses	477 319	477 319
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 531	-3 531
Muud	-24 132	-24 132
31.12.2011	449 656	449 656
Kajastatud õiglasest väärtuses	449 656	449 656

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Nõuded
Sidusettevõtjad	171 840	274 871
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	173 180	397 699

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	7 387	7 314

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing R-Estate (registrikood: 10782914) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HINDREK LEPPSALU	Juhatuse liige	28.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

R-ESTATE OÜ osanikele

Oleme auditeerinud R-ESTATE OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmetite ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt R-ESTATE OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Audiitorettevõtja nimel allkirjastav vandeaudiitor Anne Savko

Vandeaudiitori number 316

Audiitorettevõtja Okvas OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 161

Tallinn

27.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing R-Estate (registrikood: 10782914) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE SAVKO	Vandeaudiitor	28.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 654 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)	818 922
Kokku	4 473 032
Jaotamine	
Dividendideks	150 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 323 032
Kokku	4 473 032

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 654 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)	818 922
Kokku	4 473 032
Jaotamine	
Dividendideks	150 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 323 032
Kokku	4 473 032

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	54854	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hindrek Leppsalu	37401020288	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5015190
E-posti aadress	hindrek.leppsalu@citypro.ee