

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Rainad Arendus

registrikood: 10145484

tänavatalu nimi, Kohtu tn 3a-5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10130

telefon: +372 5018488

e-posti aadress: raikl@me.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Rainad Arendus omab kinnisvara - maja Tabasalus, korterit Tallinna Vanalinnas Toomrööpli tänaval,
korterit Jõgeval ning Uustalu nimelist talukohta Lääne-Virumaal.
2016. aastal saadi renditulu Toomrööpli tänaval korteri ning Tabasalu eramu rentimisest.
Korterisse Jõgeval ei ole rentnikku leitud.
Juulis 2016 jagunes Osaühing Rainad Arendus eraldumise teel ning andis osa oma varast üle omandvale ühingule
OÜ Rainad Real Estate.
OÜ Rainad Arenduses ei olnud töötajaid 2016 ega ka 2015.aastal..
Juhatusle liimele tasuti aruandeaastal 3000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	64 501	111 941	
Nõuded ja ettemaksed	14 198	11 653	2
Kokku käibevarad	78 699	123 594	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	251 837	730 291	4
Materiaalsed põhivarad	5 225	0	5
Kokku põhivarad	257 062	730 291	
Kokku varad	335 761	853 885	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	33 268	6
Võlad ja ettemaksed	18 736	21 368	7
Kokku lühiajalised kohustised	18 736	54 636	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	138 050	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	138 050	
Kokku kohustised	18 736	192 686	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196	8
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	657 683	647 488	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-344 174	10 195	
Kokku omakapital	317 025	661 199	
Kokku kohustised ja omakapital	335 761	853 885	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	111 691	139 633	9
Muud äritulud	0	2 930	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 754	-47 613	
Mitmesugused tegevuskulud	-39 612	-32 408	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-30 580	-41 333	
Muud ärikulud	-362 676	-5 466	
Ärikasum (kahjum)	-341 931	15 743	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 243	-5 548	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-344 174	10 195	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-344 174	10 195	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rainad Arendus OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

01.01.2016 jõustusid raamatupidamise seaduse muudatused, mis on käesolevas raamatupidamise aastaaruandes rakendatud. Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele klassifitseerub Rainad Arendus OÜ väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Bilansi koostamisel on lähtutud detailsest alaliigendustega bilansiskeemist.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

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

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 maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitise kasulik tööiga on 50 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 euroti. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320 eurot

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Rendid

Finantskohustised

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.

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.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Rainad Arendus OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke ;
- b) juhtkonna ning juhatuse liikmeid ;
- c) eelpool loetletud isikute lähikondlasi ;

Kohustuslik reservkapital.

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 731	2 731	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	77	77	3
Muud nõuded	6 722	6 722	
Ettemaksed	4 668	4 668	
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 198	14 198	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 699	9 699	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	69	69	3
Ettemaksed	1 885	1 885	
Tulevaste perioodide kulud	1 885	1 885	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 653	11 653	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 606	0	1 165
Erisoodustuse tulumaks		3	0	0
Sotsiaalmaks		4	0	0
Ettemaksukonto jääk	77		69	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	77	1 613	69	1 165

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	95 548	1 136 935	1 232 483
Akumuleeritud kulum	0	-462 918	-462 918
Jääkmaksumus	95 548	674 017	769 565
Amortisatsioonikulu	0	-39 274	-39 274
31.12.2015			
Soetusmaksumus	95 548	1 136 935	1 232 483
Akumuleeritud kulum	0	-502 192	-502 192
Jääkmaksumus	95 548	634 743	730 291
Amortisatsioonikulu	0	-21 336	-21 336
Lisandumised äriühenduste kaudu	-79 890	-377 228	-457 118
31.12.2016			
Soetusmaksumus	15 658	426 725	442 383
Akumuleeritud kulum	0	-190 546	-190 546
Jääkmaksumus	15 658	236 179	251 837

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	103 411	131 221
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-24 331	-29 266

13.juulil 2016 koostatud ja notariaalselt tõestatud lepingu alusel andis Osaühing Raiand Arendus kinnistu Tallinnas Tiskre teel ja korterimandi Tallinnas Müürivahe tänavas üle Osaühing Rainad Real Estate-le.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	77 706	1 726	79 432	3 068	82 500
Akumuleeritud kulum	-73 873	-1 500	-75 373	-3 068	-78 441
Jääkmaksumus	3 833	226	4 059	0	4 059
Amortisatsioonikulu	-1 833	-226	-2 059	0	-2 059
Müügid	-2 000	0	-2 000	0	-2 000
31.12.2015					
Soetusmaksumus	77 706	1 726	79 432	3 068	82 500
Akumuleeritud kulum	-77 706	-1 726	-79 432	-3 068	-82 500
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0
Ostud ja parendused	5 500		5 500		5 500
Amortisatsioonikulu	-275	0	-275	0	-275
31.12.2016					
Soetusmaksumus	73 206	1 726	74 932	3 068	78 000
Akumuleeritud kulum	-67 981	-1 726	-69 707	-3 068	-72 775
Jääkmaksumus	5 225	0	5 225	0	5 225

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed		2 917
Transpordivahendid		2 917
Kokku		2 917

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	171 318	33 268	138 050		3,194	EUR	2017
Pikaajalised laenud kokku	171 318	33 268	138 050				
Laenukohustised kokku	171 318	33 268	138 050				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	0	79 890
Ehitised	0	330 593
Kokku	0	410 483

13.juulil 2017 on koostatud ja tõestatud notariaalselt akt OÜ Rainad Arenduse jagunemisel osade vahetuslepingu kohta. OÜ Rainad Arendus ja Swedbanki vahel sõlmitud laenulepingust tulenevad õigused ja kohustised läksid üle Rainad Real Estate OÜ-le.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 823	3 823	
Maksuvõlad	1 613	1 613	3
Muud võlad	2 100	2 100	
Saadud ettemaksed	11 200	11 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	18 736	18 736	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 403	4 403	
Maksuvõlad	1 165	1 165	3
Muud võlad	4 600	4 600	
Muud viitvõlad	4 600	4 600	
Saadud ettemaksed	11 200	11 200	
Tulevaste perioodide tulud	11 200	11 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 368	21 368	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	3 196	3 196
Osade arv (tk)	1	2
Eelmisel aruandeaastal 2015 koosnes osakapital 2 osast nimiväärtusega kokku 3 196 eurot. Need osad kuulusid Eesti Vabariigi kodanikele. Juulis 2016 on koostatud ja notariaalselt tõestatud leping Osaühing Rainad Arendus jagunemise kohta eraldumise teel ja osade asendamise kohta jaguneva ja omandava ühingu Rainad Real Estate vahel. Jagunemisel ei muudetud osakapitali suurust, vaid toimus osade asendamine. Peale jagunemist jäi Osaühingu Rainad Arendus ainuosanikuks üks füüsiline isik. Osa nimiväärtus aruandeaastal oli seega 3 196 eurot.		

Rainad Arendus OÜ jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 moodustas summa 313 510 eurot (2015. aastal 657 684 eurot). Dividendide väljamaksmisel osanikule alates 1.jaanuarist 2015 kaasneb sellega tulumaksu kulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist osanikule võimalike dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaksu kohustus 62 702 eurot (2015. aastal 131 537 eurot). Seega netodividendina on võimalik välja maksta 250 808 eurot (2015. aastal 526 147 eurot).

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	111 691	139 633
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	111 691	139 633
Kokku müügitulu	111 691	139 633
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rentimine	111 691	139 633
Kokku müügitulu	111 691	139 633

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslasel ei olnud aruandeaastal ühtegi töölepingu alusel töötavat isikut. Juhatuse liikmele maksti arvestusperioodil tasu 3 000 eurot.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 100

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Osaühing Rainad Arendus (registrikood: 10145484) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIK LIIND	Juhatuse liige	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	657 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-344 174
Kokku	313 509

dividende ei maksta

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	111691	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raik Liind	34712310321	Eesti	3195 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5018488
E-posti aadress	raikl@me.com