

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009
aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Real Estate Builders

registrikood: 11198519

**tänava/talu nimi,
maja ja korteri number:**

küla/alev/alevik/linn: Tallinn
postisihthnumber: 10143
maakond: Harju maakond

telefon: +372 66 84 700
faks: +372 66 84 701
e-posti aadress: 1partner@1partner.ee

Sisukord

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Laenukohustused	11
Lisa 4 Müügitulu	11
Lisa 5 Tööjõukulud	12
Lisa 6 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Real Estate Builders OÜ on asutatud 13. detsembril 2005. aastal. Real Estate Builders OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara ost-müük ja arendus.

Tulud, kulud ja kasum

2009. aastal oli Real Estate Builders OÜ müügitulu 278 tuhat krooni. 2009. aasta lõppes ettevõtte jaoks 152 tuhande kroonise kahjumiga.

	2009	2008
Müügitulu (tuh. kr)	278	42
Tulu kasv +/-langus -	562%	-2%
Brutokasumimäär %	60%	-793%
Puhaskasum/kahjum (tuh. kr)	-152	-4 883
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,31	0,003
ROA	-1%	-24%
ROE	-345%	-2479%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv = (aruandeaasta müügitulu – eelneva aasta müügitulu)/eelneva aasta müügitulu * 100
- Brutokasumimäär = aruandeaasta brutokasum/aruandeaasta müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = aruandeaasta käibevara/aruandeaasta lühiajalised kohustused
- ROA (%) = aruandeaasta puhaskasum/ aruandeaasta varad kokku * 100
- ROE (%) = aruandeaasta puhaskasum/ aruandeaasta omakapital kokku * 100

Investeeringud

2009. aastal Real Estate Builders OÜ kinnisvarasse oluliselt ei investeerinud.

Personal

Real Estate Builders OÜ-l aruandeperioodil polnud palgalisi töötajaid. Ettevõtte heaks töötavad juhatuse liikmed, eraldi tasu nende le määratud ei ole.

Eesmärgid järgneva majandusaastaks

Real Estate Builders OÜ eesmärgiks järgmisel majandusaastal on olemasolevate investeeringute realiseerimine, kasumi teenimine ning uute objektide leidmine.

Martin Vahter Juhatus liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Real Estate Builders OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Real Estate Builders OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Real Estate Builders OÜ on jätkuvalt tegutsev

Martin Vahter Juhatuses liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	373 358	9 994	
Nõuded ja ettemaksed	44 923	14 629	2
Varud	80	0	
Kokku käibevara	418 361	24 623	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	20 081 758	20 001 758	
Kokku põhivara	20 081 758	20 001 758	
Kokku varad	20 500 119	20 026 381	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	6 900 000	3
Võlad ja ettemaksed	1 360 605	1 343 882	
Kokku lühiajalised kohustused	1 360 605	8 243 882	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	19 095 212	11 585 712	3
Kokku pikaajalised kohustused	19 095 212	11 585 712	
Kokku kohustused	20 455 817	19 829 594	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	152 787	5 035 716	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-152 485	-4 882 929	
Kokku omakapital	44 302	196 787	
Kokku kohustused ja omakapital	20 500 119	20 026 381	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	278 456	41 576	4
Muud äritulud	500	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-72 957	-263 665	
Mitmesugused tegevuskulud	-39 206	-111 029	
Muud ärikulud	-441	-30	
Ärikasum (-kahjum)	166 352	-333 148	
Finantstulud ja -kulud	-318 837	-4 549 781	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-152 485	-4 882 929	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-152 485	-4 882 929	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	166 352	-333 148
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-30 294	-3 528
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	17 027	712
Makstud intressid	-399 335	-573 856
Kokku rahavood äritegevusest	-246 250	-909 820
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	75	57
Kokku rahavood investeerimistegevusest	75	57
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	958 300	1 519 752
Saadud laenude tagasimaksed	-348 800	-600 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	609 500	919 752
Kokku rahavood	363 325	9 989
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 993	5
Raha ja raha ekvivalentide muutus	363 325	9 988
Valuutakursside muutuste mõju	40	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	373 358	9 993

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000		5 039 716	5 079 716
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-4 882 929	-4 882 929
Muud muutused omakapitalis		4 000	-4 000	
31.12.2008	40 000	4 000	152 787	196 787
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-152 485	-152 485
31.12.2009	40 000	4 000	302	44 302

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Real Estate Builders OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mis täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendeid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Real Estate Builders OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Majanduskeskkonna ebakindlus

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksud

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel 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 ettevõtte väliste 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 muutuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi

arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenuid, 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 juba korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine**Ettevõtte tulumaks**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest on need välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Real Estate Builders OÜ loeb seotud osapoolteks;

- * omanikke (sh emaettevõtte omanikud);
- * tütar- ja sidusettevõtteid;
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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 lähtuvalt valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. 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.

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavood on koostatud kaudsel meetodil – korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeeringute ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2009 ja aruande koostamise kuupäevade vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise aasta majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	19 124	14 629
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	25 799	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	44 923	14 629

Lisa 3 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud seotud osapooltega	12 195 212		12 195 212	
Laenud krediitiasutustelt	6 900 000		6 900 000	
Pikaajalised laenud kokku	19 095 212		19 095 212	
Laenukohustused kokku	19 095 212		19 095 212	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud krediitiasutustelt	6 900 000	6 900 000		
Lühiajalised laenud kokku	6 900 000	6 900 000		
Pikaajalised laenud				
Laenud seotud osapooltega	11 585 712		11 585 712	
Pikaajalised laenud kokku	11 585 712		11 585 712	
Laenukohustused kokku	18 485 712	6 900 000	11 585 712	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	12 203 556	12 203 556
31.12.2008	12 203 556	12 203 556

Lisa 4 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	278 456	41 576
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	278 456	41 576
Kokku müügitulu	278 456	41 576
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Parkla renditulu	120 000	10 000
Üüritulu	146 573	11 012
Haldusteenus	9 543	0
Muud tulud	2 340	20 564
Kokku müügitulu	278 456	41 576

Lisa 5 Tööjõukulud

(kroonides)

Real Estate Builders OÜ-l aruandeperioodil polnud palgalisi töötajaid. Ettevõtte heaks töötavad juhatuse liikmed, eraldi tasu nendele määratud ei ole.

Lisa 6 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	TM Investment OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	5 577 740	0	5 178 940
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	6 617 472	0	6 406 772

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	20 010	0	50 578

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Real Estate Builders (registrikood: 11198519) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	22.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	152 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-152 485
Kokku	302
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	302
Kokku	302

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	152 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-152 485
Kokku	302
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	302
Kokku	302

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	158456	56.91%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	120000	43.09%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ TM Investment	11152184	Rävala pst 3/Kuke 2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6272560
E-posti aadress	1partner@1partner.ee