

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Rae Kinnisvara

registrikood: 10277926

tänava/talu nimi, Veetorni tn 4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10119

telefon: +372 5144827

e-posti aadress: piiapais@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 4 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

OÜ Rae Kinnisvara põhitegevuseks on renditehingud ja kinnisvara haldamine. OÜ tegutses 2015.a. operaatorfirma hoonele Veetorni 4 Tallinnas. OÜ Rae Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest.

OÜ Rae Kinnisvara majandustegevusele ja –tulemusele avaldas 2016.a. mõju konkurentsi tihenemine kinnisvaraturul Eestis ja rendihindade langus.

2016 a. ei ole tehtud arengu-ja uurimisväljaminekuid ja neid ei planeerita ka 2016.a.

Ettevõttes 2016.a. töötajaid ei olnud ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele töötasu ei arvestatud ja ei makstud.

Juhatuse liikmetele ei ole antud. mingeid soodustusi. Juhatuse liikmetele ei ole peale teenistusülesannete lõppemist ette nähtud kompensatsioone ja soodustusi. Ettevõttel ei lasu potentsiaalseid kohustusi ja garantiisid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	27 106	10 820
Nõuded ja ettemaksed	1 220	2 927
Kokku käibevarad	28 326	13 747
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	717 483	718 157
Materiaalsed põhivarad	15 759	15 759
Kokku põhivarad	733 242	733 916
Kokku varad	761 568	747 663
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	25 492	24 038
Kokku lühiajalised kohustised	25 492	24 038
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	703 028	703 028
Kokku pikaajalised kohustised	703 028	703 028
Kokku kohustised	728 520	727 066
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	382	382
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 659	21 305
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 451	-3 646
Kokku omakapital	33 048	20 597
Kokku kohustised ja omakapital	761 568	747 663

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	49 794	50 218
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 176	-40 624
Mitmesugused tegevuskulud	-6 157	-6 829
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-674	-674
Muud ärikulud	-1 314	-216
Ärikasum (kahjum)	18 473	1 875
Intressikulud	-1 022	-1 022
Muud finantstulud ja -kulud	0	1
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	17 451	854
Tulumaks	-1 000	-4 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 451	-3 646

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rae Kinnisvara 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja hoiuseid pankades.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1278 euri. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1278 euri, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1278

Finantskohustised

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

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 need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud))

tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	63 911	674 161	738 072
Akumuleeritud kulum		-19 240	-19 240
Jääkmaksumus	63 911	654 921	718 832
Amortisatsioonikulu		-675	-675
31.12.2015			
Soetusmaksumus	63 911	674 161	738 072
Akumuleeritud kulum		-19 915	-19 915
Jääkmaksumus	63 911	654 246	718 157
Amortisatsioonikulu		-674	-674
31.12.2016			
Soetusmaksumus	63 911	674 161	738 072
Akumuleeritud kulum		-20 589	-20 589
Jääkmaksumus	63 911	653 572	717 483

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	49 794	50 218
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	23 176	40 624

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 523	1 523
Maksuvõlad	515	515
Muud võlad	20 454	20 454
Intressivõlad	20 454	20 454
Saadud ettemaksed	3 000	3 000
Tulevaste perioodide tulud	3 000	3 000
Kokku võlad ja ettemaksed	25 492	25 492
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 203	1 203
Maksuvõlad	404	404
Muud võlad	19 431	19 431
Intressivõlad	19 431	19 431
Saadud ettemaksed	3 000	3 000
Tulevaste perioodide tulud	3 000	3 000
Kokku võlad ja ettemaksed	24 038	24 038

Lisa 4 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 454	19 431

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 023	1 023

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2017

Osaühing Rae Kinnisvara (registrikood: 10277926) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAI NOOR	Juhatuse liige	20.02.2017
PIIA-MAI PAIS	Juhatuse liige	01.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 659
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 451
Kokku	30 110
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	30 110
Kokku	30 110

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	49794	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kai Noor	46410220232	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Piia-Mai Pais	43904300258	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5144827
E-posti aadress	piiapais@hotmail.ee