

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing Rae Kinnisvara

registrikood: 10277926

tänava/talu nimi, Veetorni tn. 4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber:

telefon: +372 5144827

e-posti aadress: piiapais@hotmail.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 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 3 Materiaalne põhivara	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 5 Tööjõukulud	12
Lisa 6 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Rae Kinnisvara põhitegevuseks on renditehingud ja kinnisvara haldamine. OÜ tegutses 2014.a. operaatorfirma hoonele Veetorni 4 Tallinnas. OÜ Rae Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest.

OÜ Rae Kinnisvara majandustegevusele ja –tulemusele avaldas 2014.a. mõju konkurentsi tihenemine kinnisvaraturul Eestis ja rendihindade langus.

2014 a. ei ole tehtud arengu-ja uurimisväljaminekuid ja neid ei planeerita ka 2015.a.

Ettevõttes 2014.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)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	32 771	17 091
Nõuded ja ettemaksed	1 140	0
Kokku käibevara	33 911	17 091
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	718 832	719 506
Materiaalne põhivara	15 759	23 259
Kokku põhivara	734 591	742 765
Kokku varad	768 502	759 856
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	23 230	22 442
Kokku lühiajalised kohustused	23 230	22 442
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	703 028	703 028
Kokku pikaajalised kohustused	703 028	703 028
Kokku kohustused	726 258	725 470
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	382	382
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 448	30 645
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 858	803
Kokku omakapital	42 244	34 386
Kokku kohustused ja omakapital	768 502	759 856

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	49 271	46 316
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 539	-33 688
Mitmesugused tegevuskulud	-8 500	-7 480
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 174	-3 174
Muud äriksulud	-3 179	-148
Kokku äriksum (-kahjum)	8 879	1 826
Intressikulud	-1 023	-1 023
Muud finantstulud ja -kulud	2	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 858	803
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 858	803

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	8 879	1 826
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 174	3 174
Kasum (kahjum) põhivara müügist	2 050	0
Kokku korrigeerimised	5 224	3 174
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 140	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	788	4 015
Laekunud intressid	2	0
Makstud intressid	-1 023	-1 023
Kokku rahavood äritegevusest	12 730	7 992
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 950	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 950	0
Kokku rahavood	15 680	7 992
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 091	9 099
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 680	7 992
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	32 771	17 091

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	382	30 645	33 583
Aruandeaasta kasum (kahjum)			803	803
31.12.2013	2 556	382	31 448	34 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)			7 858	7 858
31.12.2014	2 556	382	39 306	42 244

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rae Kinnisvara 2014. 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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278

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.

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	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	63 911	674 161	738 072
Akumuleeritud kulum	0	-17 892	-17 892
Jääkmaksumus	63 911	656 269	720 180
Amortisatsioonikulu		-674	-674
31.12.2013			
Soetusmaksumus	63 911	674 161	738 072
Akumuleeritud kulum	0	-18 566	-18 566
Jääkmaksumus	63 911	655 595	719 506
Amortisatsioonikulu		-674	-674
31.12.2014			
Soetusmaksumus	63 911	674 161	738 072
Akumuleeritud kulum		-19 240	-19 240
Jääkmaksumus	63 911	654 921	718 832

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	41 800	39 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 182	9 348

Lisa 3 Materiaalne põhivara (eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012					
Soetusmaksumus	12 500	1 408	13 908	15 759	29 667
Akumuleeritud kulum	-2 500	-1 408	-3 908	0	-3 908
Jääkmaksumus	10 000	0	10 000	15 759	25 759
Amortisatsioonikulu	-2 500		-2 500		-2 500
31.12.2013					
Soetusmaksumus	12 500	1 408	13 908	15 759	29 667
Akumuleeritud kulum	-5 000	-1 408	-6 408	0	-6 408
Jääkmaksumus	7 500	0	7 500	15 759	23 259
Amortisatsioonikulu	-2 500		-2 500		-2 500
Müügid	-5 000		-5 000		-5 000
31.12.2014					
Soetusmaksumus	0	1 408	1 408	15 759	17 167
Akumuleeritud kulum	0	-1 408	-1 408	0	-1 408
Jääkmaksumus	0	0	0	15 759	15 759

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed	2 950	
Transpordivahendid	2 950	
Kokku	2 950	

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 430	1 430
Maksuvõlad	392	392
Muud võlad	18 408	18 408
Intressivõlad	18 408	18 408
Saadud ettemaksed	3 000	3 000
Tulevaste perioodide tulud	3 000	3 000
Kokku võlad ja ettemaksed	23 230	23 230
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 364	2 364
Maksuvõlad	79	79
Muud võlad	18 499	18 499
Intressivõlad	17 385	17 385
Muud viitvõlad	1 114	1 114
Saadud ettemaksed	1 500	1 500
Tulevaste perioodide tulud	1 500	1 500
Kokku võlad ja ettemaksed	22 442	22 442

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 408	17 385

2014	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 023

2013	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 023

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.01.2015

Osaühing Rae Kinnisvara (registrikood: 10277926) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAI NOOR	Juhatuse liige	03.06.2015
PIIA-MAI PAIS	Juhatuse liige	16.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 448
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 858
Kokku	39 306
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	39 306
Kokku	39 306

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	49271	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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