

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Rae Kinnisvara

registrikood: 10277926

tänava/talu nimi, Veetorni tn. 4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber:

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Rae Kinnisvara põhitegevuseks on renditehingud ja kinnisvara haldamine. OÜ tegutses 2012.a. operaatorfirma hoonele Veetorni 4 Tallinnas. OÜ Rae Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest.

OÜ Rae Kinnisvara majandustegevusele ja –tulemusele avaldas 2012.a. mõju konkurentsi tihenemine kinnisvaraturul Eestis ja rendihindade langus.

2012 a. ei ole tehtud arengu-ja uurimisväljaminekuid ja neid ei planeerita ka 2012.a.

Ettevõttes 2012.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)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 099	13 280	2
Nõuded ja ettemaksed	0	3 682	3
Kokku käibevara	9 099	16 962	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	720 180	720 854	4
Materiaalne põhivara	25 759	28 400	5
Kokku põhivara	745 939	749 254	
Kokku varad	755 038	766 216	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	18 427	23 730	6
Kokku lühiajalised kohustused	18 427	23 730	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	703 028	703 028	
Kokku pikaajalised kohustused	703 028	703 028	
Kokku kohustused	721 455	726 758	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	382	382	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 520	22 582	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 125	13 938	
Kokku omakapital	33 583	39 458	
Kokku kohustused ja omakapital	755 038	766 216	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	40 238	47 822
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 730	-16 808
Mitmesugused tegevuskulud	-5 810	-5 849
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 315	-1 452
Muud ärikulud	-123	-6 558
Ärikasum (kahjum)	14 260	17 155
Finantstulud ja -kulud	-1 148	-1 008
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 112	16 147
Tulumaks	-3 987	-2 209
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 125	13 938

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	14 260	17 155
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 315	1 452
Kokku korrigeerimised	3 315	1 452
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 682	-3 635
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 303	7 872
Laekunud intressid	13	14
Makstud intressid	-1 161	-1 023
Kokku rahavood äritegevusest	14 806	21 835
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-12 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-12 500
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-15 000	-8 309
Makstud ettevõtte tulumaks	-3 987	-2 208
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 987	-10 517
Kokku rahavood	-4 181	-1 182
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 280	14 462
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 181	-1 182
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 099	13 280

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	382	30 891	33 829
Aruandeaasta kasum (kahjum)			13 938	13 938
Makstud dividendid			-8 309	-8 309
31.12.2011	2 556	382	36 520	39 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)			9 125	9 125
Makstud dividendid			-15 000	-15 000
31.12.2012	2 556	382	30 645	33 583

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rae Kinnisvara 2012. 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.

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.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	47	107
Arvelduskontod	9 052	13 173
Kokku raha	9 099	13 280

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 000	2 000		
Ostjatelt laekumata arved	2 000	2 000		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 682	1 682		
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 682	3 682		

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	63 911	674 161	738 072
Akumuleeritud kulum	0	-16 544	-16 544
Jääkmaksumus	63 911	657 617	721 528
Amortisatsioonikulu	0	-674	-674
31.12.2011			
Soetusmaksumus	63 911	674 161	738 072
Akumuleeritud kulum	0	-17 218	-17 218
Jääkmaksumus	63 911	656 943	720 854
Amortisatsioonikulu	0	-674	-674
31.12.2012			
Soetusmaksumus	63 911	674 161	738 072
Akumuleeritud kulum	0	-17 892	-17 892
Jääkmaksumus	63 911	656 269	720 180

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	24 000	47 622
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 285	9 614

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010					
Soetusmaksumus		5 562	5 562	15 759	21 321
Akumuleeritud kulum		-4 644	-4 644	0	-4 644
Jääkmaksumus		918	918	15 759	16 677
Ostud ja parendused	12 500		12 500		12 500
Amortisatsioonikulu		-777	-777		-777
31.12.2011					
Soetusmaksumus	12 500	1 408	13 908	15 759	29 667
Akumuleeritud kulum	0	-1 267	-1 267	0	-1 267
Jääkmaksumus	12 500	141	12 641	15 759	28 400
Amortisatsioonikulu	-2 500	-141	-2 641		-2 641
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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	8 391	8 391		
Muud võlad	15 339	15 339		
Intressivõlad	15 339	15 339		
Kokku võlad ja ettemaksed	23 730	23 730		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 856	1 856		
Maksuvõlad	209	209		
Muud võlad	16 362	16 362		
Intressivõlad	16 362	16 362		
Kokku võlad ja ettemaksed	18 427	18 427		

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Tööjõudu ei ole ja töötasu ei makstud

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 362	15 339

2012	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 023

2011	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: 31.05.2013

Osaühing Rae Kinnisvara (registrikood: 10277926) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIIA-MAI PAIS	Juhatuse liige	23.06.2013
KAI NOOR	Juhatuse liige	30.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 520
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 125
Kokku	30 645
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	30 645
Kokku	30 645

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	40238	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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