

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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

Tegevusaruanne

OÜ Rae Kinnisvara põhitegevuseks on renditehingud ja kinnisvara haldamine. OÜ tegutses 2011.a. operaatorfirma hoonele Veetorni 4 Tallinnas. OÜ Rae Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest.

OÜ Rae Kinnisvara majandustegevusele ja –tulemusele avaldas 2011.a. mõju konkurentsi tihenemine kinnisvaraturul Eestis ja rendihindade langus.

2011 a. ei ole tehtud arengu-ja uurimisväljaminekuid ja neid ei planeerita ka 2012.a.

2011.a. investeeriti põhivarasse 12500 euri .

Ettevõttes 2011.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)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	13 280	14 462	2
Nõuded ja ettemaksed	3 682	47	3
Kokku käibevara	16 962	14 509	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	720 854	721 528	4
Materiaalne põhivara	28 400	16 677	5
Kokku põhivara	749 254	738 205	
Kokku varad	766 216	752 714	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	23 730	15 857	6
Kokku lühiajalised kohustused	23 730	15 857	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	703 028	703 028	
Kokku pikaajalised kohustused	703 028	703 028	
Kokku kohustused	726 758	718 885	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	382	382	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 582	26 934	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 938	3 957	
Kokku omakapital	39 458	33 829	
Kokku kohustused ja omakapital	766 216	752 714	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	47 822	42 254	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 808	-18 663	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 849	-10 898	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 452	-1 918	4,5
Muud ärikulud	-6 558	-5 920	
Ärikasum (kahjum)	17 155	4 855	
Finantstulud ja -kulud	-1 008	-898	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 147	3 957	
Tulumaks	-2 209	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 938	3 957	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	17 155	4 855	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 452	1 918	4,5
Kokku korrigeerimised	1 452	1 918	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 635	87	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 872	881	4
Makstud intressid	-1 023	-1 023	
Kokku rahavood äritegevusest	21 821	6 718	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-12 500	-3 189	5
Laekunud intressid	14	125	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-12 486	-3 064	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-8 309	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-2 208	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 517	0	
Kokku rahavood	-1 182	3 654	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 462	10 808	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 182	3 654	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 280	14 462	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	382	26 934	29 872
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 957	3 957
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rae Kinnisvara 2011. 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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

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)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	107	782
Arvelduskontod	13 173	13 680
Kokku raha	13 280	14 462

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	2 000	0
Ostjatelt laekumata arved	2 000	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 682	47
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 682	47

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	63 911	674 161	738 072
Akumuleeritud kulum		-15 870	-15 870
Jääkmaksumus	63 911	658 291	722 202
Amortisatsioonikulu		-674	-674
31.12.2010			
Soetusmaksumus	63 911	674 161	738 072
Akumuleeritud kulum		-16 544	-16 544
Jääkmaksumus	63 911	657 617	721 528
Amortisatsioonikulu		-674	-674
31.12.2011			
Soetusmaksumus	63 911	674 161	738 072
Akumuleeritud kulum		-17 218	-17 218
Jääkmaksumus	63 911	656 943	720 854

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	47 622	42 254
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 614	8 768

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009					
Soetusmaksumus		5 562	5 562	12 570	18 132
Akumuleeritud kulum		-3 400	-3 400		-3 400
Jääkmaksumus		2 162	2 162	12 570	14 732
Ostud ja parendused				3 189	3 189
Amortisatsioonikulu		-1 244	-1 244		-1 244
31.12.2010					
Soetusmaksumus		5 562	5 562	15 759	21 321
Akumuleeritud kulum		-4 644	-4 644		-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		-1 267	-1 267	0	-1 267
Jääkmaksumus	12 500	141	12 641	15 759	28 400

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	8 391	1 542
Muud võlad	15 339	14 316
Kokku võlad ja ettemaksed	23 730	15 858

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole ja töötasu ei makstud

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	15 339	14 316

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 023	1 023

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Rae Kinnisvara (registrikood: 10277926) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIIA-MAI PAIS	Juhatuse liige	18.04.2012
KAI NOOR	Juhatuse liige	06.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 582
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 938
Kokku	36 520
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	36 520
Kokku	36 520

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	47822	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