

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Raunopol Kinnisvara

registrikood: 11042013

tänava/talu nimi, Männiku tee 96G

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11215

telefon: +372 6511115, +372 6511138

faks: +372 6511139

e-posti aadress: info@raunopol.ee, kv@raunopol.ee

veebilehe aadress: kinnisvara.raunopol.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 Varud	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tööjõukulud	13
Lisa 8 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Raunopol Kinnisvara alustas tegevust 15. juulil 2004 a. Põhiliseks tegevuseks on kinnisvara soetamine, üürimine ja arendamine.

Põhiliseks tulu allikaks oli Männiku tee 96G, Tallinn büroohoone äripindade üürimine

Etteõtte juhatuse tööd eraldi ei tasustata, samuti ei ole ette nähtud juhatuse liikme volituste lõppemisel hüvitisi ning muid soodustusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 692	1 527	
Nõuded ja ettemaksed	287 689	268 477	
Varud	39 471	51 068	2
Kokku käibevara	331 852	321 072	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 110 476	1 110 476	3
Materiaalne põhivara	8 648	6 342	4
Kokku põhivara	1 119 124	1 116 818	
Kokku varad	1 450 976	1 437 890	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	34 441	37 940	5
Võlad ja ettemaksed	8 624	7 551	6
Kokku lühiajalised kohustused	43 065	45 491	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	886 964	914 486	5
Kokku pikaajalised kohustused	886 964	914 486	
Kokku kohustused	930 029	959 977	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	449 797	422 610	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 034	27 187	
Kokku omakapital	520 947	477 913	
Kokku kohustused ja omakapital	1 450 976	1 437 890	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	124 971	124 104
Muud äritulud	1	1 805
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-24 074	-20 770
Mitmesugused tegevuskulud	-26 227	-31 246
Tööjõukulud	-6 607	-5 852
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-745	-403
Muud ärikulud	-35	-509
Ärikasum (kahjum)	67 284	67 129
Finantstulud ja -kulud	-24 250	-39 942
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	43 034	27 187
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 034	27 187

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	67 284	67 129
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	745	403
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-1 805
Kokku korrigeerimised	745	-1 402
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-19 212	673
Varude muutus	11 597	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 073	-681
Laekunud intressid	14 599	0
Makstud intressid	-38 849	-39 942
Kokku rahavood äritegevusest	37 237	25 777
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	-3 051	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	6 990
Antud laenude tagasimaksed	0	1 917
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 051	8 907
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 700	0
Saadud laenude tagasimaksed	-33 721	-36 852
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-31 021	-36 852
Kokku rahavood	3 165	-2 168
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 527	3 695
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 165	-2 168
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 692	1 527

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 565	2 556	422 605	450 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5		27 192	27 187
31.12.2011	25 560	2 556	449 797	477 913
Aruandeaasta kasum (kahjum)			43 034	43 034
31.12.2012	25 560	2 556	492 831	520 947

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Raunopol Kinnisvara 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad). Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

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 õiglases väärtuses mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega

tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 50 000 krooni.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2-5%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. 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.

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. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 seaduse alusel määratud maksumääraga. 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

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: omanikke

tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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 lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	39 471	51 068
Kokku varud	39 471	51 068

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	1 115 661
Müügid	-5 185
31.12.2011	1 110 476
31.12.2012	1 110 476

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	90 252	88 905
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-39 885	-40 287
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	6 990

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010					
Soetusmaksumus	8 053				8 053
Akumuleeritud kulum	-1 309				-1 309
Jääkmaksumus	6 744				6 744
Amortisatsioonikulu	-402				-402
31.12.2011					
Soetusmaksumus	8 053				8 053
Akumuleeritud kulum	-1 711				-1 711
Jääkmaksumus	6 342				6 342
Ostud ja parendused		2 634	2 634	417	3 051
Amortisatsioonikulu	-403	-307	-307	-35	-745
31.12.2012					
Soetusmaksumus	8 053	2 634	2 634	417	11 104
Akumuleeritud kulum	-2 114	-307	-307	-35	-2 456
Jääkmaksumus	5 939	2 327	2 327	382	8 648

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen eraisikuut	1 266	1 266		
Lühiajalised laenud kokku	1 266	1 266		
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	408 251	33 175	375 076	
Laen teiselt ettevõttelt	511 888		511 888	
Pikaajalised laenud kokku	920 139	33 175	886 964	
Laenukohustused kokku	921 405	34 441	886 964	
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	439 993	37 395	402 598	
Laen eraisikult	512 433	545	511 888	
Pikaajalised laenud kokku	952 426	37 940	914 486	
Laenukohustused kokku	952 426	37 940	914 486	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 541	5 541		
Võlad töövõtjatele	934	934		
Maksuvõlad	1 867	1 867		
Muud võlad	154	154		
Muud viitvõlad	154	154		
Saadud ettemaksed	128	128		
Muud saadud ettemaksed	128	128		
Kokku võlad ja ettemaksed	8 624	8 624		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 618	3 618		
Võlad töövõtjatele	1 053	1 053		
Maksuvõlad	1 742	1 742		
Muud võlad	1 010	1 010		
Muud viitvõlad	1 010	1 010		
Saadud ettemaksed	128	128		
Kokku võlad ja ettemaksed	7 551	7 551		

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	4 878	4 437
Sotsiaalmaksud	1 729	1 415
Kokku tööjõukulud	6 607	5 852
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 557	511 829	4 955	511 829

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 717	44 045
2011	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 186	39 450

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	3 875	3 738

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.04.2013

Osaühing Raunopol Kinnisvara (registrikood: 11042013) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS TREUFELDT	Juhatuse liige	13.05.2013
RENE TUNDER	Juhatuse liige	10.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	449 797
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 034
Kokku	492 831
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	492 831
Kokku	492 831

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	104814	83.87%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	20156	16.13%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Villo Mürsep	35607235225	Eesti	5112 EUR
Toomas Treufeldt	35903110219		10224 EUR
Rene Tunder	36001054925		10224 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6511138
Telefon	+372 6511115
Faks	+372 6511139
E-posti aadress	info@raunopol.ee
E-posti aadress	kv@raunopol.ee
Veebilehe aadress	kinnisvara.raunopol.ee