

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing RL-Invest

registrikood: 11114221

tänavatänu nimi, Raua tn 10-6

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10124

telefon: +372 6410370

e-posti aadress: rein.tontson@gmail.com

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 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Osakapital	10
Lisa 5 Müügitulu	11
Lisa 6 Seotud osapooled	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Bilansipäevajärgsed sündmused	12
Lisa 9 Finantsinvesteeringud	12

Tegevusaruanne

Osaühing RL-Invest jätkas oma põhitegevust, osanike vara haldamist.

Varade struktuur 2013.a märkimisväärselt ei muutunud. Väärtpaberiportfelli haldamisega tegeleb aktiivselt ROC Investment, Zürich. Korter kesklinnas on välja üüritud ja toodab tulu.

Ühingu omakapitali tootlikkus (puhaskasum / (omakapital perioodi alguses + omakapital perioodi lõpus) / 2) oli 6,22% (2012: 7,4%).

2014.a. alguses on toimunud suured muudatused ettevõtte varades. Osaühing RL Invest ühendas endaga ettevõtte OT Holding ja varade maht suurenes ligi 8 miljoni euro võrra. Muutused toimuvad ka ettevõtte juhtimises.

.

Rein Tõntson

Juhatuse liige

22. september 2014.a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	24 651	14 375	2
Finantsinvesteeringud	908 569	917 901	9
Kokku käibevara	933 220	932 276	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	680 057	709 562	3
Kokku põhivara	680 057	709 562	
Kokku varad	1 613 277	1 641 838	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	33 615	155 215	7, 8
Võlad ja ettemaksed	3 233	0	
Kokku lühiajalised kohustused	36 848	155 215	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 723	7 938	7, 8
Kokku pikaajalised kohustused	2 723	7 938	
Kokku kohustused	39 571	163 153	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 226	10 226	4
Ülekurss	1 378 656	1 378 656	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	89 292	-16 781	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 021	106 073	
Kokku omakapital	1 573 706	1 478 685	
Kokku kohustused ja omakapital	1 613 277	1 641 838	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	8 015	5 215	5
Mitmesugused tegevuskulud	-1 319	-15 824	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-29 504	-11 504	3
Kokku ärikasum (-kahjum)	-22 808	-22 113	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	120 746	128 186	9
Intressikulud	-3 044	0	
Muud finantstulud ja -kulud	127	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	95 021	106 073	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 021	106 073	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-22 808	-22 113	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	29 504	11 504	3
Kokku korrigeerimised	29 504	11 504	
Laekunud intressid	189	0	
Kokku rahavood äritegevusest	6 885	-10 609	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-120 000	-210 000	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-273 676	-100 000	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	273 800	576 237	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-120 000	
Muud laekumised investeerimistegevusest	123 267	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 391	146 237	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	10 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-180 000	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	11 679	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-158 321	
Kokku rahavood	10 276	-22 693	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 375	37 068	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 276	-22 693	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 651	14 375	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	10 226	1 378 656	511	-16 781	1 372 612
Aruandeaasta kasum (kahjum)				106 073	106 073
31.12.2012	10 226	1 378 656	511	89 292	1 478 685
Aruandeaasta kasum (kahjum)				95 021	95 021
31.12.2013	10 226	1 378 656	511	184 313	1 573 706

Lisainformatsioon on toodud Lisas 4.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ RL-Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on eraldi kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud lähtuvalt skeemist 1, rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

2012. aasta võrdlusandmeid on korrigeeritud kinnisvarainvesteeringu soetamise kajastamise vea tõttu:

2012	2012 korrigeeritud	mõju	
Nõuded ja ettemaksed	210 000	0	- 210 000
Kinnisvarainvesteeringud	349 562	709 562	360 000
Kokku põhivara	559 562	709 652	150 000
Kokku varad	1 491 838	1 641 838	150 000
Laenukohustused	5 215	155 215	150 000
Kokku lühiajalised kohustused	5 215	155 215	150 000
Kokku kohustused	13 153	163 153	150 000
Kokku kohustused ja omakapital	1 491 838	1 641 838	150 000

Parandus ei mõjutanud kasumiaruannet, omakapitali ega rahavoogude aruannet.

Raha

Rahana kajastatakse pangakontode saldosisid ja sularaha kassas ning deposiite, mida on võimalik kohekselt likviidselt muuta.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas tehtud tehingud konverteeritakse arvestusvaluutasse tehingupäeva kursiga (siin ja edaspidi Eesti Panga poolt avaldatud kurss). Varad või kohustused, mis on välisvaluutas, kajastatakse aruande päeva seisuga arvestusvaluutas, konverteerituna aruande päeva kursiga.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind või avaldatud NAV.

Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansiile väärtuse). Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud

võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglasel väärtuses. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglasel väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 algsel arvel 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 akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Maad ei amortiseerita. Kortereid amortiseeritakse lineaarsel meetodil 20 aasta jooksul.

Juhtkond hindab kinnisvarainvesteeringuid võimaliku väärtuse vähenemise osas aruandeperioodi lõpul.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvel 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 kuuluva summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvel saadud tasu õiglasel 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Pangakontod	24 651	14 375
Kokku raha	24 651	14 375

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus		230 082	230 082
Akumuleeritud kulum		-46 016	-46 016
Jääkmaksumus		184 066	184 066
Ostud ja parendused	177 000	360 000	537 000
Amortisatsioonikulu		-11 504	-11 504
31.12.2012			
Soetusmaksumus	177 000	590 082	767 082
Akumuleeritud kulum		-57 520	-57 520
Jääkmaksumus	177 000	532 562	709 562
Müügid		-1	-1
Amortisatsioonikulu		-29 504	-29 504
31.12.2013			
Soetusmaksumus	177 000	590 082	767 082
Akumuleeritud kulum		-87 025	-87 025
Jääkmaksumus	177 000	503 057	680 057

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 015	5 215
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 263	238

Investeeringuid on kajastatud korrigeeritud seotusmaksumuses, kuna turuväärtuse / õiglase väärtuse leidmine mõistliku aja- ja rahakuluga ei ole võimalik ning selle informatsiooni järele puudub vajadus.

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	10 226	10 226
Osade arv (tk)	2	2

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2013 moodustas 184 313 (31. detsember 2012: 106 073) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 145 607 eurot (31. detsembril 2012: 83 798 eurot) ning dividendide väljamaksmisega

kaasneks dividendide tulumaks summas 38 706 eurot (31. detsembril 2012: 22 275 eurot).

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 015	5 215
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 015	5 215
Kokku müügitulu	8 015	5 215
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	8 015	5 215
Kokku müügitulu	8 015	5 215

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 633	150 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 938	13 153

2013	Müügid	Saadud laenu tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 215	5 215

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	360 000		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		5 215	5 215

Seotud osapooltena kajastatakse omanikke ning nendega seotud isikuid ning nende kontrolli all olevaid äriühinguid.

Juhatuse liikmetele ei makstud tasu ega tehtud muid soodustusi.

Lisa 7 Laenukohustused

Ettevõttel on kaks laenukohustust seotud isikute ees seoses kinnisvarainvesteeringute soetamisega. Kohustused on tagamata.

Esimese kohustuse lühiajaline osa (kuulub tasumisele 2014. aasta jooksul) on 5 215 eurot (2012: 5 215 eurot) ning pikaajaline osa 2 723 eurot (2012: 7 938 eurot). Kohustuse tasumise lõpptähtaeg on 2015. aasta. Kohustus ei kanna intressi.

Teine kohustus on lühiajaline (tasumine nõudmisel), summas 28 400 eurot (2012: 0). Laen kannab intressi 3,5% aastas.

Lisa 8 Bilansipäevajärgsed sündmused

OÜ RL-Invest ühines 2014. aastal ühingu oanikule kuuluva AS-iga OT Holding, mille tulemusena suurenesid ühingu varad ja omakapital 7 856 000 euro võrra. Ühinemise bilansipäevaks oli 1. aprill 2014, ühendavaks ühinguks oli OÜ RL-Invest.

Lisa 9 Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringutena on kajastatud investeerimisportfelli, mida haldab sõltumatu varavalitseja, kes otsustab investeeringute tegemise ja varaklasside jaotuse ettevõtte poolt määratud riskiprofiili raamides. Investeeringuid on kajastatud õiglases väärtuses, milleks on noteeritud hind aktiivsel turul.

	2013	2012
Bilansiline maksumus perioodi algul	917 901	992 846
Täiendavad investeeringud perioodi jooksul	-	100 000
väljamaksed perioodi jooksul	- 130 078	- 303 071
Portfelli kasum perioodi jooksul	120 746	128 126

Bilansiline maksumus perioodi lõpul	908 569	917 901
-------------------------------------	---------	---------

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.09.2014

Osaühing RL-Invest (registrikood: 11114221) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TÕNTSON	Juhatuse liige	26.09.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing RL-Invest osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing RL-Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti)2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditirvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Osaühing RL-Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Muu asjaolu

Osaühing RL-Invest raamatupidamise aastaaruannetele ei ole varasemalt läbi viidud auditit ega ülevaatusse, kuna selleks ei olnud kohustust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Heidi Renzer

Vandeauditiitori number 469

Pro Forma OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 243

Harjumaa

26.09.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing RL-Invest (registrikood: 11114221) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDI RENZER	Vandeaudiitor	26.09.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	89 292
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 021
Kokku	184 313

Kasumit mitte jagada.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	89 292
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 021
Kokku	184 313
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	89 292
Kokku	89 292

Kasumit mitte jagata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8015	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lea Tõntson	45408030250	Tallinn, Harju maakond, Eesti	5113 EUR
Rein Tõntson	35405210210	Eesti	5113 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6410370
E-posti aadress	rein.tontson@gmail.com