

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Raar Kinnisvara OÜ

registrikood: 11135453

tänava/talu nimi, Tehase 16
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50107

telefon: +372 5220956

e-posti aadress: info@raar.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Kapitalirent	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Raar Kinnisvara OÜ põhitegevuseks oli aruandeaastal kinnisvara vahendusteenus ja oma ning renditud kinnisvara üürimisteenus. Järgmisel majandusaastal jätkatakse kinnisvara vahendusteenuse osutamisega. Teenuseid teostati 2013.a. Eesti Vabariigis.

2013.a. oli ettevõttes palgal kaks töötajat. Juhatuse liikmetele eraldi tasusid ette nähtud ei olnud.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

	2013	2012
Müügitulu	54 066	78 220
Müügitulu kasv (%)	-30,87	88,23
Puhaskasum	27 353	32 805
Puhasrentaablus (%)	50,92	41,94
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,63	0,6
ROA (%)	25,8	41,56
ROE (%)	38,04	73,64

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2013 - müügitulu 2012) / müügitulu 2012 x 100

Puhasrentaablus (%) = (puhaskasum / müügitulu) x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = (puhaskasum / varad) x 100

ROE (%) = (puhaskasum / omakapital) x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 547	14 217	2
Nõuded ja ettemaksed	5 364	4 466	
Kokku käibevara	21 911	18 683	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	33 526	10 252	
Kinnisvarainvesteeringud	38 000	33 000	
Materiaalne põhivara	12 678	16 998	4
Kokku põhivara	84 204	60 250	
Kokku varad	106 115	78 933	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	30 627	24 838	
Võlad ja ettemaksed	3 590	6 248	6
Kokku lühiajalised kohustused	34 217	31 086	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	3 302	
Kokku pikaajalised kohustused	0	3 302	
Kokku kohustused	34 217	34 388	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 680	2 680	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 597	8 792	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 353	32 805	
Kokku omakapital	71 898	44 545	
Kokku kohustused ja omakapital	106 115	78 933	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	54 066	78 220	7
Muud äritulud	5 000	2 295	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 150	-27 399	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 114	-10 399	
Tööjõukulud	-13 808	-12 474	8
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 320	-3 942	4
Muud ärikulud	-122	-425	
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 552	25 876	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	23 274	7 752	
Intressikulud	-473	-837	
Muud finantstulud ja -kulud	0	14	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 353	32 805	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 353	32 805	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 552	25 876	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 320	3 942	4
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	2 295	
Muud korrigeerimised	-488	-4 590	
Kokku korrigeerimised	3 832	1 647	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-898	-3 465	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-171	3 240	
Kokku rahavood äritegevusest	7 315	27 298	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-11 550	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	4 792	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-33 000	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-42 258	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	17 493	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-4 512	-4 149	
Makstud intressid	-473	-823	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 985	12 521	
Kokku rahavood	2 330	-2 439	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 217	16 656	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 330	-2 439	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 547	14 217	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 680	268	8 792	11 740
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	32 805	32 805
31.12.2012	2 680	268	41 597	44 545
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	27 353	27 353
31.12.2013	2 680	268	68 950	71 898

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2013.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes heast raamatupidamise tavast, EV Raamatupidamise seadusest, mida täiendavad EV Raamatupidamise toimkonna väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 639 eurot ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortiseeritakse lineaarselt 10-50 % aastas vastavalt põhivara tegelikule kasutuseale.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nõudisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. 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 õiglates väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	347	934
Arvelduskontod	16 200	13 283
Kokku raha	16 547	14 217

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	133	0	0	85
Üksikisiku tulumaks	0	202	0	361
Sotsiaalmaks	0	528	0	388
Kohustuslik kogumispension	0	32	0	23
Töötuskindlustusmaksed	0	48	0	44
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	133	810	0	901

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2011				
Soetusmaksumus	46 471	3 302	49 773	49 773
Akumuleeritud kulum	-35 363	-2 523	-37 886	-37 886
Jääkmaksumus	11 108	779	11 887	11 887
Ostud ja parendused	11 550	0	11 550	11 550
Amortisatsioonikulu	8 368	-779	7 589	7 589
Müügid	-14 028	0	-14 028	-14 028
31.12.2012				
Soetusmaksumus	43 993	1 555	45 548	45 548
Akumuleeritud kulum	-26 995	-1 555	-28 550	-28 550
Jääkmaksumus	16 998	0	16 998	16 998
Amortisatsioonikulu	-4 320	0	-4 320	-4 320
31.12.2013				
Soetusmaksumus	43 993	1 555	45 548	45 548
Akumuleeritud kulum	-31 315	-1 555	-32 870	-32 870
Jääkmaksumus	12 678	0	12 678	12 678

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	0	4 792
Transpordivahendid	0	4 792
Kokku	0	4 792

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Masinad ja seadmed	2 939	2 939		
Kapitalirendikohustused kokku	2 939	2 939		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Masinad ja seadmed	7 451	4 512	2 939	
Kapitalirendikohustused kokku	7 451	4 512	2 939	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	4 018	6 026
Kokku	4 018	6 026

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	889	889			
Võlad töövõtjatele	1 461	1 461			
Maksuvõlad	810	810			3
Muud võlad	430	430			
Kokku võlad ja ettemaksed	3 590	3 590			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 574	1 574			
Võlad töövõtjatele	1 256	1 256			
Maksuvõlad	901	901			3
Muud võlad	2 517	2 517			
Kokku võlad ja ettemaksed	6 248	6 248			

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	54 066	78 220
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	54 066	78 220
Kokku müügitulu	54 066	78 220
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenus	48 370	77 939
Renditeenus	5 696	281
Kokku müügitulu	54 066	78 220

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	10 304	9 285
Sotsiaalmaksud	3 504	3 189
Kokku tööjõukulud	13 808	12 474
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	7 300	4 364

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2014

Raar Kinnisvara OÜ (registrikood: 11135453) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT SINIMÄE	Juhatuse liige	26.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 597
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 353
Kokku	68 950
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	68 950
Kokku	68 950

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	48370	89.46%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4525	8.37%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Keijo Voika	38203312734		268 EUR
Rait Sinimäe	38004142241		2412 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5220956
E-posti aadress	info@raar.ee