

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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. Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel majandusaastal. Teenuseid teostati 2012.a. Eesti Vabariigis.

2012.a. oli ettevõttes palgal kaks töötajat. Juhatuse liikmetele eraldi tasusid ette nähtud ei olnud.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

	2011	2012
Müügitulu	41 556	78 220
Müügitulu kasv (%)	65,48	88,23
Puhaskasum	4 705	32 805
Puhasrentaablus (%)	11,32	41,94
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,71	0,6
ROA (%)	15,93	41,56
ROE (%)	40,07	73,64

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2012 - müügitulu 2011) / müügitulu 2011 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)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	14 217	16 656	2
Nõuded ja ettemaksed	4 466	1 001	
Kokku käibevara	18 683	17 657	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	10 252	0	
Kinnisvarainvesteeringud	33 000	0	
Materiaalne põhivara	16 998	11 887	4
Kokku põhivara	60 250	11 887	
Kokku varad	78 933	29 544	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	24 838	7 345	
Võlad ja ettemaksed	6 248	3 008	3,6
Kokku lühiajalised kohustused	31 086	10 353	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 302	7 451	5
Kokku pikaajalised kohustused	3 302	7 451	
Kokku kohustused	34 388	17 804	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 680	2 680	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 792	4 087	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 805	4 705	
Kokku omakapital	44 545	11 740	
Kokku kohustused ja omakapital	78 933	29 544	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	78 220	41 556	7
Muud äritulud	2 295	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 399	-14 352	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 399	-8 254	
Tööjõukulud	-12 474	-8 982	8
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 942	-3 552	
Muud ärikulud	-425	-561	
Ärikasum (kahjum)	25 876	5 855	
Finantstulud ja -kulud	6 929	-1 150	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	32 805	4 705	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 805	4 705	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	25 876	5 855	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 942	3 552	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	2 295	0	
Muud korrigeerimised	-4 590	0	
Kokku korrigeerimised	1 647	3 552	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 465	1 505	
Varude muutus	0	7 669	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 240	-400	
Kokku rahavood äritegevusest	27 298	18 181	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-11 550	0	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	4 792	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-33 000	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-42 258	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	17 493	0	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-4 149	-3 815	
Makstud intressid	-823	-1 150	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	12 521	-4 965	
Kokku rahavood	-2 439	13 216	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 656	3 440	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 439	13 216	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 217	16 656	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 684	268	4 083	7 035
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	4 705	4 705
Muud muutused omakapitalis	-4	0	4	0
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2012.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 õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. 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)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	934	353
Arvelduskontod	13 283	16 303
Kokku raha	14 217	16 656

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	85	0	272
Üksikisiku tulumaks	0	361	0	220
Sotsiaalmaks	0	388	0	459
Kohustuslik kogumispension	0	23	0	17
Töötuskindlustusmaksed	0	44	0	58
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		901	0	1 026

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	46 471	3 302	49 773	49 773
Akumuleeritud kulum	-32 587	-1 747	-34 334	-34 334
Jääkmaksumus	13 884	1 555	15 439	15 439
Amortisatsioonikulu	-2 776	-776	-3 552	-3 552
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

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	4 792	0
Transpordivahendid	4 792	0
Kokku	4 792	0

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	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	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Masinad ja seadmed	11 600	4 149	7 451	
Kapitalirendikohustused kokku	11 600	4 149	7 451	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2012	2011
Masinad ja seadmed	6 026	8 034
Kokku	6 026	8 034

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud 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			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 404	1 404			
Võlad töövõtjatele	578	578			
Maksuvõlad	1 026	1 026			3
Kokku võlad ja ettemaksed	3 008	3 008			

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	78 220	41 556
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	78 220	41 556
Kokku müügitulu	78 220	41 556
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenus	77 939	41 350
Renditeenus	281	206
Kokku müügitulu	78 220	41 556

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	9 285	6 683
Sotsiaalmaksud	3 189	2 299
Kokku tööjõukulud	12 474	8 982
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	4 364	3 892

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2013

Raar Kinnisvara OÜ (registrikood: 11135453) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT SINIMÄE	Juhatuse liige	29.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 792
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 805
Kokku	41 597
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	41 597

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	56759	72.56%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	21143	27.03%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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