

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus:	01.01.2013
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2013
Ärinimi:	OÜ Real Estate Builders
Registrikood:	11198519
Tänava/talu nimi, maja ja korteri number:	Rävala pst 3/Kuke 2
Linn:	Tallinn
Maakond:	Harju maakond
Postisihthnumber:	10143
Telefon:	+372 6684700
Faks:	+372 6684701
E-posti aadress:	martin.vahter@eesti.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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Laenukohustused	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Müügitulu	11
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Sissejuhatus

Real Estate Builders OÜ on asutatud 13. detsembril 2005. aastal. Real Estate Builders OÜ põhitegevusalaks on enda kinnisvara arendus ning ost-müük.

Tulud, kulud ja kasum

2013. aastal oli Real Estate Builders OÜ müügitulu 29 tuhat eurot. 2013. aasta lõppes ettevõtte jaoks 1 tuhande eurose kahjumiga.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Müügitulu (tuh. €)	29	22
Tulu kasv +/ langus -	32%	3%
Puhaskahjum/ (kasum)(tuh.€)	-1	-13
Puhasrentaablus	-5%	-55%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,06	0,26
ROA	-0,1%	-1%
ROE	-2%	-15%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Tulu kasv/ langus (%) = (aruandeaasta müügitulu - eelneva aasta müügitulu)/ eelneva aasta müügitulu*100

* Puhasrentaablus (%) = aruandeaasta puhaskasum (kahjum)/aruandeaasta müügitulu*100

* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= aruandeaasta käibevara/ aruandeaasta lühiajalised kohustused

* ROA (%) = aruandeaasta puhaskasum (kahjum)/ aruandeaasta varad kokku*100

* ROE (%) = aruandeaasta puhaskasum (kahjum)/ aruandeaasta omakapital kokku *100

Investeeringud

2013. aastal Real Estate Builders OÜ kinnisvarasse ei investeerinud.

Personal

Real Estate Builders OÜ-l aruandeperioodil polnud palgalisi töötajaid. Ettevõtte heaks töötavad juhatuse liikmed, eraldi tasu nendele määratud ei ole.

Eesmärgid järgnevaiks majandusaastaks

Real Estate Builders OÜ eesmärgiks järgmisel majandusaastal on olemasolevate investeeringute realiseerimine, kasumi teenimine ning uute objektide leidmine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	24 149	23 027	
Nõuded ja ettemaksed	2 026	0	
Kokku käibevara	26 175	23 027	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 416 291	1 416 291	2
Kokku põhivara	1 416 291	1 416 291	
Kokku varad	1 442 466	1 439 318	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	377 427	398 389	3
Võlad ja ettemaksed	86 402	86 957	4
Kokku lühiajalised kohustused	463 829	485 346	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	893 626	867 576	3
Kokku pikaajalised kohustused	893 626	867 576	
Kokku kohustused	1 357 455	1 352 922	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	83 584	96 544	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 385	-12 960	
Kokku omakapital	85 011	86 396	
Kokku kohustused ja omakapital	1 442 466	1 439 318	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	28 502	22 136	5
Muud äritulud	185	1 573	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 885	-6 829	6
Mitmesugused tegevuskulud	-365	-4 703	7
Kokku ärikasum (-kahjum)	19 437	12 177	
Intressikulud	-21 205	-25 521	
Muud finantstulud ja -kulud	383	384	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 385	-12 960	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 385	-12 960	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	19 437	12 177
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 928	3 422
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-178	-8 259
Laekunud intressid	383	0
Kokku rahavood äritegevusest	17 714	7 340
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	32 350	48 844
Saadud laenude tagasimaksed	-27 736	-31 004
Makstud intressid	-21 206	-25 550
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-16 592	-7 710
Kokku rahavood	1 122	-370
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 027	23 397
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 122	-370
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 149	23 027

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	96 544	99 356
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-12 960	-12 960
31.12.2012	2 556	256	83 584	86 396
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 385	-1 385
31.12.2013	2 556	256	82 199	85 011

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Real Estate Builders OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mis täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendeid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Real Estate Builders OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

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).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasel väärtuses, kasutades ettevõtte välise professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muutuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi

arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub juba korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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 lähtuvalt valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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 on need välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Real Estate Builders OÜ loeb seotud osapoolteks;

- * omanikke (sh emaeetvõtte omanikud);
- * tütar- ja sidusettevõtteid;
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaeetvõtte teised tütaretevõtted);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavood on koostatud kaudsel meetodil – korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeeringute ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2013 ja aruande koostamise kuupäevade vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise aasta majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	1 416 291
31.12.2012	1 416 291
31.12.2013	1 416 291

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	25 874	22 136
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 294	5 855

Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud krediidiasutustelt	377 427	377 427			5+6 kuu Euribor	EUR	28.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	377 427	377 427					
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltega	893 626		893 626			EUR	31.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	893 626		893 626				
Laenukohustused kokku	1 271 053	377 427	893 626				
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud krediidiasutustelt	398 389	398 389			5+6 kuu Euribor	EUR	28.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	398 389	398 389					
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltega	867 576		867 576			EEK	31.12.2014
Pikaajalised laenud kokku	867 576		867 576				
Laenukohustused kokku	1 265 965	398 389	867 576				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	900 000	900 000
Kokku	900 000	900 000

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	85 717	85 717		
Intressivõlad	85 717	85 717		
Saadud ettemaksed	685	685		
Tulevaste perioodide tulud	685	685		
Kokku võlad ja ettemaksed	86 402	86 402		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	120	120		
Muud võlad	85 717	85 717		
Intressivõlad	85 717	85 717		
Saadud ettemaksed	1 120	1 120		
Tulevaste perioodide tulud	385	385		
Muud saadud ettemaksed	735	735		
Kokku võlad ja ettemaksed	86 957	86 957		

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	28 502	22 136
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	28 502	22 136
Kokku müügitulu	28 502	22 136
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parkla renditulu	8 224	7 669
Üüritulu	17 651	13 129
Haldusteenus	1 120	1 151
Muud tulud	1 507	187
Kokku müügitulu	28 502	22 136

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2013	2012
Ostetud kommunaalteenused	1 591	974
KV investeeringuga seotud kulud	7 294	5 855
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	8 885	6 829

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Juriidilised kulud	350	2 384
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	0	2 302
Muud	15	17
Kokku mitmesugused tegevuskulud	365	4 703

Lisa 8 Tööjõukulud (eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasele ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaattevõtja nimetus	TM Investments OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	425 939	0	429 789
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	553 404	0	523 504

Raamatupidamiskohustustlane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2014

OÜ Real Estate Builders (registrikood: 11198519) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	11.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	83 584
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 385
Kokku	82 199

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	83 584
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 385
Kokku	82 199

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	25875	90.78%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ TM Investment	11152184	Rävala pst 3/Kuke 2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6684700
Telefon	+372 6272560
Faks	+372 6684701
E-posti aadress	martin.vahter@eesti.ee
E-posti aadress	1partner@1partner.ee