

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus:	01.01.2012
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2012
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

Tegevusaruanne

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

2012. aastal oli Real Estate Builders OÜ müügitulu 22 tuhat eurot. 2012. aasta lõppes ettevõtte jaoks 13 tuhande eurose kahjumiga.

	2012	2011
Müügitulu (tuh. €)	22	22
Tulu kasv +/-langus -	3%	10%
Brutokasumimäär %	55%	13%
Puhaskasum/kahjum (tuh. €)	-13	96
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,26	0,27
ROA	-1%	7%
ROE	-15%	97%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv = (aruandeaasta müügitulu – eelneva aasta müügitulu)/eelneva aasta müügitulu * 100
- Brutokasumimäär = aruandeaasta brutokasum/aruandeaasta müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = aruandeaasta käibevara/aruandeaasta lühiajalised kohustused
- ROA (%) = aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)/ aruandeaasta varad kokku * 100
- ROE (%) = aruandeaasta puhaskasum/ aruandeaasta omakapital kokku * 100

Investeeringud

2012. 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)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	23 027	23 397	
Nõuded ja ettemaksed	0	2 653	
Kokku käibevara	23 027	26 050	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 416 291	1 416 291	2
Kokku põhivara	1 416 291	1 416 291	
Kokku varad	1 439 318	1 442 341	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	398 389	418 143	3
Võlad ja ettemaksed	86 957	94 861	4
Kokku lühiajalised kohustused	485 346	513 004	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	867 576	829 981	3
Kokku pikaajalised kohustused	867 576	829 981	
Kokku kohustused	1 352 922	1 342 985	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	96 544	89	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 960	96 455	
Kokku omakapital	86 396	99 356	
Kokku kohustused ja omakapital	1 439 318	1 442 341	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	22 136	21 528	5
Muud äritulud	1 573	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 829	-10 598	6
Mitmesugused tegevuskulud	-4 703	-8 146	7
Ärikasum (kahjum)	12 177	2 784	
Finantstulud ja -kulud	-25 137	93 671	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 960	96 455	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 960	96 455	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	12 177	2 784
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 422	810
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-8 259	7 543
Kokku rahavood äritegevusest	7 340	11 137
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	0	1 693
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	1 693
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	48 844	41 293
Saadud laenude tagasimaksed	-31 004	-25 337
Makstud intressid	-25 550	-28 246
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 710	-12 290
Kokku rahavood	-370	540
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 397	22 857
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-370	540
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 027	23 397

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	236	3 048
Vigade parandamise mõju			-147	-147
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556	256	89	2 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)			96 455	96 455
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Real Estate Builders OÜ 2012. 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.

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

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.

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.

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 2012 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	
31.12.2010	1 296 241
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	120 050
31.12.2011	1 416 291
31.12.2012	1 416 291

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	22 136	19 008
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 855	9 241

Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud krediitiasutustelt	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				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud krediitiasutustelt	418 143	418 143			5+6 kuu Euribor	EUR	28.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	418 143	418 143					
Pikaajalised laenud							
Laenud krediitiasutustelt							
Laenud seotud osapooltega	829 981		829 981			EEK	31.12.2013
Pikaajalised laenud kokku	829 981		829 981				
Laenukohustused kokku	1 248 124	418 143	829 981				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	900 000	900 000
Kokku	900 000	900 000

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	8 248	8 248		
Muud võlad	85 747	85 747		
Intressivõlad	85 747	85 747		
Saadud ettemaksed	866	866		
Muud saadud ettemaksed	866	866		
Kokku võlad ja ettemaksed	94 861	94 861		

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	22 136	21 528
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	22 136	21 528
Kokku müügitulu	22 136	21 528
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parkla renditulu	7 669	7 669
Üüritulu	13 129	11 338
Haldusteenus	1 151	1 163
Muud tulud	187	1 358
Kokku müügitulu	22 136	21 528

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Ostetud kommunaalteenused	974	1 385
KV investeeringuga seotud kulud	5 855	9 213
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 829	10 598

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Juriidilised kulud	2 384	8 121
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	2 302	0
Muud	17	25
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 703	8 146

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ei olnud Real Estate Builders OÜ-l palgalisi töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	TM Investment OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	429 789	397 289
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	523 504	346 945

2011	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 121

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2013

OÜ Real Estate Builders (registrikood: 11198519) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	22.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	96 544
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 960
Kokku	83 584

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	96 544
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 960
Kokku	83 584

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	22136	100.00%	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