

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** Rakvere Ärikeskus OÜ

**registrikood:** 11291472

**tänavaja/talu nimi,** Lõõtspilli 2

**maja ja korteri number:**

**linn:** Rakvere linn

**maakond:** Lääne-Viru maakond

**postsihtnumber:** 44313

**telefon:** +372 5136443

**e-posti aadress:** bvl@bvl.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                                 | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 4 Varud                                | 10 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 10 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud             | 11 |
| Lisa 7 Materiaalsed põhivarad               | 12 |
| Lisa 8 Laenukohustised                      | 13 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                  | 14 |
| Lisa 10 Müügitulu                           | 14 |
| Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 14 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud           | 15 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                         | 15 |
| Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud         | 15 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                    | 15 |
| Aruande allkirjad                           | 17 |
| Vandeauditori aruanne                       | 18 |

## Tegevusaruanne

10.oktoobril 2006. aastal asustati Rakvere Ärikeskus OÜ. Rakvere Ärikeskus OÜ põhieesmärk oli ehitada valmis uus kaubanduskeskus Rakveres ja seejärel rentida pinnad välja. 01. detsembril 2007. aastal avati Rakveres uus kaubanduskeskus, mille nimeks sai Vaala keskus. 2012. aasta lõpul valmis Vaala keskuse ringristmik, tänu millele loodame keskuse külatavuse suurenemist. 2014. aastal ehitati ümber autoparkla.

2016. aastal oli kinnisvara renditulu 662 183 eurot.

Rakvere Ärikeskus OÜ põhieesmärgiks on järgmisel aastal jätkata sama tegevuskava, mis eelmisel aastal ja korraldada mitmesuguseid üritusi klientidele.

### Finatssuhtarvud

|                               | Metoodika                 | 2016. a. | 2015. a. |
|-------------------------------|---------------------------|----------|----------|
| Võlakordaja (%)               | koguvõlgnevus / varad*100 | 84,1     | 84,4     |
| Varade käibekorda             | müügitulu / koguvara      | 13,0     | 12,7     |
| Käive töötajate kohta (tuh.€) | müügitulu/keskmine        | 524      | 515      |

Töötajate arve 2

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016       | 31.12.2015       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 3 611            | 3 683            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 41 413           | 45 922           | 3       |
| Varud                                        | 352 228          | 208 841          | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>397 252</b>   | <b>258 446</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 6 675 521        | 6 795 759        | 6       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 999 418          | 1 053 537        | 7       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>7 674 939</b> | <b>7 849 296</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>8 072 191</b> | <b>8 107 742</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 363 428          | 330 109          | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 143 069          | 132 460          | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>506 497</b>   | <b>462 569</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 6 284 491        | 6 378 619        | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>6 284 491</b> | <b>6 378 619</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>6 790 988</b> | <b>6 841 188</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 601 000          | 601 000          |         |
| Ülekurss                                     | 1 212 407        | 1 212 407        |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 255              | 255              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -547 108         | -857 757         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 14 649           | 310 649          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 281 203</b> | <b>1 266 554</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>8 072 191</b> | <b>8 107 742</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2016           | 2015           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 048 629      | 1 030 839      | 10      |
| Muud äritulud                               | 0              | 326 418        |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -290 885       | -300 652       | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -185 172       | -170 107       | 12      |
| Tööjõukulud                                 | -22 382        | -30 271        | 13      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -174 357       | -182 820       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>375 833</b> | <b>673 407</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -361 184       | -362 758       | 14      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>14 649</b>  | <b>310 649</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>14 649</b>  | <b>310 649</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2016           | 2015           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rahavood äritegevusest                                |                |                |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 375 833        | 673 407        |
| Korrigeerimised                                       |                |                |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                   | 174 358        | 182 820        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>174 358</b> | <b>182 820</b> |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 4 509          | 5 116          |
| Varude muutus                                         | -143 387       | -208 841       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 10 609         | -291 558       |
| Makstud intressid                                     | -361 183       | -362 758       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>60 739</b>  | <b>-1 814</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                |                |
| Saadud laenud                                         | 269 698        | 314 800        |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -325 433       | -308 336       |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                    | -5 076         | -4 961         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-60 811</b> | <b>1 503</b>   |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-72</b>     | <b>-311</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 3 683          | 3 994          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-72</b>     | <b>-311</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 3 611          | 3 683          |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                           |                             |           |                              |                             | Kokku     |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                           | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss  | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2014</b>                         | 601 000                     | 1 212 407 | 255                          | -857 757                    | 955 905   |
| <b>Korrigeeritud saldo<br/>31.12.2014</b> | 601 000                     | 1 212 407 | 255                          | -857 757                    | 955 905   |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)            |                             |           |                              | 310 649                     | 310 649   |
| <b>31.12.2015</b>                         | 601 000                     | 1 212 407 | 255                          | -547 108                    | 1 266 554 |
| <b>Korrigeeritud saldo<br/>31.12.2015</b> | 601 000                     | 1 212 407 | 255                          | -547 108                    | 1 266 554 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)            |                             |           |                              | 14 649                      | 14 649    |
| <b>31.12.2016</b>                         | 601 000                     | 1 212 407 | 255                          | -532 459                    | 1 281 203 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Rakvere Ärikeskus OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Rakvere Ärikeskus OÜ kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud puhas- kasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või 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. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumus, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest). Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis jääkmaksumuses.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööaega üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 000 euro, on kajastatud kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantud vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle on peetud arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on algselt võetud arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena. Laenukasutuse kulutused on lülitatud vastava laenuga finantseeritud ja valmistatud põhivara soetusmaksumuse koosseisu.

Põhivara parendusväljaminekud on lisatud põhivara soetusmaksumusele. Parenduse käigus asendatud varaobjekti või selle osa algne soetusmaksumus ning vastav kulum on kantud bilansist välja. Jooksvad hooldus- ja remondikulud on kajastatud kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhtkond on bilansipäeval hinnanud vara väärtuse võimalikku langust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Vara allahindlus on kajastatud kasumiaruandes.

Ettevõtte kasutab amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarset meetodit, lähtudes üldjuhul järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Vara on hakatud amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas.

Vara amortiseerimine on lõpetatud, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud, samuti siis, kui vara on ümberklassifitseeritud müügiotel põhivaraks (olenemata sellest, et vara on kasutatud kuni müügini ettevõtte põhitegevuses). Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, on klassifitseeritud ümber müügiotel põhivaraks ja kajastatud bilansis käibevarana. Müügiotel põhivara on kajastatud bilansilises maksumuses või õiglasel väärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Ettevõtte kasutab amortisatsiooni arvestamisel lineaarset meetodit, lähtudes üldjuhul järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest.

## **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000**

### **Rendid**

Kapitalirendina on käsitletud rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikele. Muud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara on võetud bilansis arvele vara soetusmaksumuses. Rendimaksed on jaotatud finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud on jaotatud rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad on amortiseeritud sarnaselt omandatud põhivaraga.

### **Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasel väärtuses. Pikaajalistelt kohustustelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustuse sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena

### **Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

\* Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);

\* Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

\* Osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2016   | 31.12.2015   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Pank              | 948          | 1 020        |
| Kassa             | 2 663        | 2 663        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>3 611</b> | <b>3 683</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 38 141        | 38 141         |
| Ettemaksed                        | 3 272         | 3 272          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>41 413</b> | <b>41 413</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2015    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 43 638        | 43 638         |
| Ettemaksed                        | 2 284         | 2 284          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>45 922</b> | <b>45 922</b>  |

## Lisa 4 Varud

(eurodes)

|                        | 31.12.2016     | 31.12.2015     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Müügiks ostetud kaubad | 352 228        | 208 841        |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>352 228</b> | <b>208 841</b> |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2016   | 31.12.2015   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 8 563        | 1 705        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 276          | 273          |
| Sotsiaalmaks                                  | 462          | 441          |
| Kohustuslik kogumispension                    | 20           | 20           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 3            | 27           |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 18           | 17           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>9 342</b> | <b>2 483</b> |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |            |            |
|------------------------|-----------|------------|------------|
|                        |           |            | Kokku      |
|                        | Maa       | Ehitised   |            |
| <b>31.12.2014</b>      |           |            |            |
| Soetusmaksumus         | 1 159 239 | 7 076 653  | 8 235 892  |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | -1 319 894 | -1 319 894 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 159 239 | 5 756 759  | 6 915 998  |
|                        |           |            |            |
| Amortisatsioonikulu    |           | -120 239   | -120 239   |
|                        |           |            |            |
| <b>31.12.2015</b>      |           |            |            |
| Soetusmaksumus         | 1 159 239 | 7 076 653  | 8 235 892  |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | -1 440 133 | -1 440 133 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 159 239 | 5 636 520  | 6 795 759  |
|                        |           |            |            |
| Amortisatsioonikulu    | 0         | -120 238   | -120 238   |
|                        |           |            |            |
| <b>31.12.2016</b>      |           |            |            |
| Soetusmaksumus         | 1 159 239 | 7 076 653  | 8 235 892  |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | -1 560 371 | -1 560 371 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 159 239 | 5 516 282  | 6 675 521  |

|                                                 | 2016    | 2015    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 662 183 | 645 555 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 375 164 | 355 726 |

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |          |                    |                         |                    |                             |                      |            |                                    | Kokku     |
|--------------------------|----------|--------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|------------|------------------------------------|-----------|
|                          | Ehitised |                    |                         | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |                      |            | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |           |
|                          |          | Transpordivahendid | Muud masinad ja seadmed |                    |                             | Lõpetamata projektid | Ettemaksed |                                    |           |
| 31.12.2014               |          |                    |                         |                    |                             |                      |            |                                    |           |
| Soetusmaksumus           | 850 324  | 37 339             | 3 263                   | 40 602             | 326 257                     | 298 137              | 0          | 298 137                            | 1 515 320 |
| Akumuleeritud kulum      | -121 045 | -20 904            | -2 881                  | -23 785            | -254 371                    | 0                    | 0          | 0                                  | -399 201  |
| Jääkmaksumus             | 729 279  | 16 435             | 382                     | 16 817             | 71 886                      | 298 137              | 0          | 298 137                            | 1 116 119 |
|                          |          |                    |                         |                    |                             |                      |            |                                    |           |
| Ostud ja parendused      |          |                    |                         |                    | 298 137                     | -298 137             | 0          | -298 137                           | 0         |
| Muud ostud ja parendused |          |                    |                         |                    | 298 137                     | -298 137             | 0          | -298 137                           | 0         |
| Amortisatsioonikulu      | -11 333  | -3 291             | -1 778                  | -5 069             | -46 180                     | 0                    | 0          | 0                                  | -62 582   |
|                          |          |                    |                         |                    |                             |                      |            |                                    |           |
| 31.12.2015               |          |                    |                         |                    |                             |                      |            |                                    |           |
| Soetusmaksumus           | 850 324  | 37 339             | 3 263                   | 40 602             | 624 394                     | 0                    | 0          | 0                                  | 1 515 320 |
| Akumuleeritud kulum      | -132 378 | -24 195            | -4 659                  | -28 854            | -300 551                    | 0                    | 0          | 0                                  | -461 783  |
| Jääkmaksumus             | 717 946  | 13 144             | -1 396                  | 11 748             | 323 843                     | 0                    | 0          | 0                                  | 1 053 537 |
|                          |          |                    |                         |                    |                             |                      |            |                                    |           |
| Amortisatsioonikulu      | -11 333  | -3 290             | -1 284                  | -4 574             | -38 212                     | 0                    | 0          | 0                                  | -54 119   |
|                          |          |                    |                         |                    |                             |                      |            |                                    |           |
| 31.12.2016               |          |                    |                         |                    |                             |                      |            |                                    |           |
| Soetusmaksumus           | 850 324  | 37 339             | 3 263                   | 40 602             | 624 394                     | 0                    | 0          | 0                                  | 1 515 320 |
| Akumuleeritud kulum      | -143 711 | -27 485            | -5 943                  | -33 428            | -338 763                    | 0                    | 0          | 0                                  | -515 902  |
| Jääkmaksumus             | 706 613  | 9 854              | -2 680                  | 7 174              | 285 631                     | 0                    | 0          | 0                                  | 999 418   |

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laen jur.isikutelt                   | 14 000     | 14 000                            |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 14 000     | 14 000                            |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laen jur.isikutelt                   | 1 958 070  |                                   | 1 958 070           |             | 5%           | EUR         | 2021        |         |
| Danske Bank                          | 4 670 656  | 344 235                           | 1 582 836           | 2 743 585   | 5,45%        | EUR         | 2022        |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 6 628 726  | 344 235                           | 3 540 906           | 2 743 585   |              |             |             |         |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | 5 193      | 5 193                             |                     |             |              |             |             | 2017    |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 6 647 919  | 363 428                           | 3 540 906           | 2 743 585   |              |             |             |         |

  

|                                      | 31.12.2015 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laen jur.isikutelt                   | 1 702 771  |                                   | 1 702 771           |             | 5%           | EUR         | 2020        |         |
| Danske Bank                          | 4 995 688  | 325 033                           | 1 927 070           | 2 743 585   | 5,45%        | EUR         | 2022        |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 6 698 459  | 325 033                           | 3 629 841           | 2 743 585   |              |             |             |         |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Kapitalirendikohustused kokku        | 10 269     | 5 076                             | 5 193               |             |              | EUR         | 2017        |         |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 10 269     | 5 076                             | 5 193               |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 6 708 728  | 330 109                           | 3 635 034           | 2 743 585   |              |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2016       | 31.12.2015       |
| Maa                                                   | 1 159 239        | 1 159 239        |
| Ehitised                                              | 5 516 282        | 5 636 520        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>6 675 521</b> | <b>6 795 759</b> |

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 89 805         | 89 805         |
| Maksuvõlad                       | 9 342          | 9 342          |
| Muud võlad                       | 43 922         | 43 922         |
| Muud viitvõlad                   | 43 922         | 43 922         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>143 069</b> | <b>143 069</b> |
|                                  |                |                |
|                                  | 31.12.2015     | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 88 328         | 88 328         |
| Maksuvõlad                       | 2 483          | 2 483          |
| Muud võlad                       | 41 649         | 41 649         |
| Muud viitvõlad                   | 41 649         | 41 649         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>132 460</b> | <b>132 460</b> |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2016             | 2015             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 1 048 629        | 1 030 839        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 048 629</b> | <b>1 030 839</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 048 629</b> | <b>1 030 839</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Enda kinnisvara üüriandmine ja käitus       | 834 617          | 820 849          |
| Haldusega seotud tegevused                  | 214 012          | 209 990          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 048 629</b> | <b>1 030 839</b> |

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2016           | 2015           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Energia</b>                                   | <b>240 796</b> | <b>247 537</b> |
| Elektrienergia                                   | 182 604        | 177 674        |
| Soojusenergia                                    | 58 192         | 69 863         |
| Muud teenused                                    | 50 089         | 53 115         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>290 885</b> | <b>300 652</b> |

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2016           | 2015           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Hooldus- ja remondikulud               | 84 279         | 55 074         |
| Reklaam                                | 46 987         | 69 144         |
| Muud                                   | 53 906         | 45 889         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>185 172</b> | <b>170 107</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2016          | 2015          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 16 800        | 22 640        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 5 582         | 7 631         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>22 382</b> | <b>30 271</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2             | 2             |

## Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2016            | 2015            |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Intressikulu laenudelt                   | -361 024        | -362 473        |
| intressikulu kapitalrendilt              | -160            | -285            |
| Muud finantskulud                        | 0               | 0               |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-361 184</b> | <b>-362 758</b> |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | BVL Kapital AS |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti          |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Kohustised | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 14 000     |            |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 958 070  | 1 702 770  |

| 2016                                                                                                         | Saadud laenud |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Emaettevõtja                                                                                                 |               |
| BVL Kapital AS                                                                                               | 14 000        |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |
| Antomin AS                                                                                                   | 255 300       |

**Ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2016    |        | 2015   |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|
|                                                                                                                                  | Ostud   | Müügid | Ostud  | Müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 144 457 | 28 670 | 78 224 | 28 890 |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2016   | 2015   |
| Arvestatud tasu                                                               | 12 000 | 17 840 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.03.2017

**Rakvere Ärikeskus OÜ (registrikood: 11291472) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| EERO SOOSAAR       | Juhatuse liige     | 16.03.2017           |
| MARGUS KALEV       | Juhatuse liige     | 07.03.2017           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rakvere Ärikeskus OÜ osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud Rakvere Ärikeskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulenumust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. .

### Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

### Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tingimusi ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivi Velleste

Vandeauditori number 92

OÜ LEMMUR

Audiitorettevõtja tegevusloa number 151

Heldri põik 7, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

07.03.2017

## Audiitorite digitaalallkirjad

Rakvere Ärikeskus OÜ (registrikood: 11291472) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AIVI VELLESTE      | Vandeaudiitor      | 07.03.2017           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2016      |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -547 108        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 14 649          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-532 459</b> |
| Katmine                                                                |                 |
| Ülekursi suurendamine                                                  |                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -532 459        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-532 459</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 723754          | 69.02%      | Jah            |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 68329      | 324875          | 30.98%      | Ei             |

## Sidevahendid

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Liik            | Sisu         |
| Mobiiltelefon   | +372 5136443 |
| Mobiiltelefon   | +372 5136443 |
| E-posti aadress | bvl@bvl.ee   |