

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019**ärinimi:** Rannarootsi Ärikeskus OÜ**registrikood: 11485650**

tänava/talu nimi, Laeva tn

maja ja korteri number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@directinvest.ee

veebilehe aadress: www.rannarootsikeskus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Intressikulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Lisa 19 Negatiivne käibekapital	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Rannarootsi Ärikeskus OÜ kanti Harju Maakohtu Registriosakonda 19.03.2008. a. Osaühingu Rannarootsi Ärikeskus peamiseks tegevusalaks on kommertsinnisvara üürileandmine ja haldamine. Aastal 2010 lõpetati Läänemaal Haapsalus asuva Rannarootsi Ärikeskuse ehitus ning hakati seal asuvaid kaubanduspindasid välja rentima. Rannarootsi keskuse ankurrentnikuks on Selver AS.

Osaühingus seisuga 31.12.2019 palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Aruandeperioodi kahjum on seotud kinnisvara investeeingu ümberhindlusega õiglasele väärtusele, mille raames kajastati allhindlus summas 2 052 931 eurot.

Kuna seisuga 31.12.2019 netovara ei vasta seaduses toodud miinimumnõudele, otsustasid osanikud moodustada vabatahtliku reservkapitali, suurendades ettevõtte omakapitali mittemonetaarselt emaettevõtte laenu- ja intressinõude loovutamise teel ja suurendada Rannarootsi Ärikeskus OÜ omakapitali. Käesoleva aruande kinnitamise seisuga vastab ettevõtte omakapital Äriseadustiku nõuetele.

Aruandekuupäeva järgselt puhkenud Covid-19 näol on tegemist 2019.a aruande koostamise kontekstis mittekorrigeeriva sündmusega ning see ei avalda mõju ettevõtte tegevuse jätkuvusele.

Ettevõtte eesmärgiks 2020.aastal on säilitada renditulu soovitud tasemel ja minimiseerida vakantsust.

Peamised finantssuhtarvud:	2019	2018
Omakapitali tootlus (kasum/omakapital)	-0,29	0,57
Võlakordaja (kohustised/varad kokku)	0,974	1,045
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	0,068	0,020

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 151	60 980	
Nõuded ja ettemaksed	67 603	51 438	2
Kokku käibevarad	91 754	112 418	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	181 341	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	6 730 668	8 783 599	4
Materiaalsed põhivarad	968	2 921	5
Kokku põhivarad	6 912 977	8 786 520	
Kokku varad	7 004 731	8 898 938	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	245 384	2 848 200	7
Võlad ja ettemaksed	1 344 613	2 617 381	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 589 997	5 465 581	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 239 377	3 838 763	7
Kokku pikaajalised kohustised	7 239 377	3 838 763	
Kokku kohustised	8 829 374	9 304 344	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Ülekurss	699 999	0	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-407 962	-176 199	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 119 236	-231 763	
Kokku omakapital	-1 824 643	-405 406	
Kokku kohustised ja omakapital	7 004 731	8 898 938	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	965 088	910 105	10
Muud äritulud	2 095	1 584	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-449 558	-393 030	12
Mitmesugused tegevuskulud	-121 904	-95 442	13
Tööjõukulud	-14 581	-16 799	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 953	-2 637	5
Muud ärikulud	-2 060 688	-1 066	15
Ärikasum (kahjum)	-1 681 501	402 715	
Intressikulud	-453 615	-661 096	16
Muud finantstulud ja -kulud	15 880	26 618	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 119 236	-231 763	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 119 236	-231 763	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rannarootsi Ärikeskus OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni kasutades sisemist intressimäära. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Finantsnõuetega kaasnev intressitulu kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata osaühingu enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ettevõtte poolt igal aruandepäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarsel meetodil. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500 eur

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringutena, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispiirangutest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omanisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Rannarootsi Ärikeskus OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanik (emaettevõtte Direct Invest Group OÜ (endine Rolestone Investeeringud OÜ 100%);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sh emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruande lisades avalikustatud.

Aruandekuupäeva järgselt puhkenud Covid-19 näol on tegemist 2019.a aruande koostamise kontekstis mittekorrigeeriva sündmusega ning see ei avalda mõju ettevõtte tegevuse jätkuvusele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	51 743	51 743	0	
Ostjatelt laekumata arved	51 743	51 743	0	
Muud nõuded	194 605	13 264	181 341	
Laenu nõuded	181 341	0	181 341	17
Intressinõuded	13 264	13 264	0	
Ettemaksed	2 596	2 596	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 348	1 348	0	
Muud makstud ettemaksed	1 248	1 248	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	248 944	67 603	181 341	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	47 922	47 922	0	
Ostjatelt laekumata arved	47 922	47 922	0	
Ettemaksed	3 516	3 516	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 268	2 268	0	
Muud makstud ettemaksed	1 248	1 248	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 438	51 438	0	

Ettevõtte ei avalikusta oma võõrkapitali intressimäärasid kuna peab neid ärisaladuseks.

31.12.2019 seisuga raamatupidamises kajastatud nõuded on laekunud aruandepäevajärgselt 93% ulatuses.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 563	5 745
Üksikisiku tulumaks	0	146
Sotsiaalmaks	0	337
Kohustuslik kogumispension	0	20
Töötuskindlustusmaksed	0	25
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 563	6 273

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	8 780 119
Ostud ja parendused	3 480
31.12.2018	8 783 599
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 052 931
31.12.2019	6 730 668

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	579 470	555 720
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	452 139	260 804

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kaubanduskeskus Rannarootsi Ärikeskus Haapsalus. Kinnisvarainvesteeringu väärtus 31.12.2018 jagunes järgmiselt:

- kaubanduskeskus 8 152 931 eurot;
- 7 kinnistut asukohaga Haapsalus 630 668 eurot.

2019.aastal juhtkond viis läbi kinnisvara väärtuse testi, mille tulemusena kajastati kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele summas 2 052 931 eurot. Selle tulemusena jaguneb kinnisvara investeeringu väärtus 31.12.2019 järgnevalt:

- kaubanduskeskus 6 100 000 eurot;
- kinnistud 630 668 eurot.

Kinnisvara õglane väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil, võttes arvesse kinnisvarainvesteeringu poolt tegelikku genereeritavat rahavoogu, turu diskontomäära ning pikaajalist turu vakantsusemäära.

Vaata Lisa 6;15.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2017				
Soetusmaksumus	3 251	7 292	10 543	10 543
Akumuleeritud kulum	-2 004	-4 865	-6 869	-6 869
Jääkmaksumus	1 247	2 427	3 674	3 674
Ostud ja parendused	0	1 884	1 884	1 884
Amortisatsioonikulu	-648	-1 989	-2 637	-2 637
31.12.2018				
Soetusmaksumus	3 251	9 176	12 427	12 427
Akumuleeritud kulum	-2 652	-6 854	-9 506	-9 506
Jääkmaksumus	599	2 322	2 921	2 921
Amortisatsioonikulu	-599	-1 354	-1 953	-1 953
31.12.2019				
Soetusmaksumus	3 251	9 176	12 427	12 427
Akumuleeritud kulum	-3 251	-8 208	-11 459	-11 459
Jääkmaksumus	0	968	968	968

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	579 470	555 720
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	6 730 668	8 783 599
Kokku	6 730 668	8 783 599

Vaata täiendavalt Lisa 4.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	2 844 761	245 384	2 599 377	0	EUR	04.2024
Investeeringislaen	3 850 000	0	0	3 850 000	EUR	04.2026
Muud laenud	790 000	0	790 000	0	EUR	08.2026
Pikaajalised laenud kokku	7 484 761	245 384	3 389 377	3 850 000		
Laenukohustised kokku	7 484 761	245 384	3 389 377	3 850 000		
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	2 848 200	2 848 200			EUR	04.2019
Lühiajalised laenud kokku	2 848 200	2 848 200				
Pikaajalised võlakirjad						
Investeeringislaen	3 838 763	0	3 838 763	0	EUR	12.2023
Pikaajalised võlakirjad kokku	3 838 763	0	3 838 763	0		
Laenukohustised kokku	6 686 963	2 848 200	3 838 763	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	8 783 599	8 783 599
Kokku	8 783 599	8 783 599

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistud aadressidega : - Papiniidu tn. 42, Pärnu - Rannarootsi tee 1, Haapsalu - Sõbra tn. 58, 56b, Tartu - Klooga mnt. 10b, L1, Tabasalu alevik - Teaduspargi tn. 8, Tallinn - Laeva tn. 2.

2019 aastal on pangalaenu leping lõppenud ning ettevõtte on sõlminud uue pangalaenu lepingu. Ettevõtte ei avalikusta oma võõrkapitali intressimäärasid kuna peab neid ärisaladuseks.

Vt Lisa 16 ja Lisa 17. Vaatamata sellele, et 31.12.2019 seisuga on ettevõtte käibekapital negatiivne, suudab ettevõtte ära katta lühiajalised kohustised positiivse äritegevuse rahavoo arvelt. Aruandepäevajärgselt on moodustatud vabatahtlik reservkapital summas 2 000 000 mln eurot, suurendades ettevõtte omakapitali mittemonetaarselt emaettevõtte laenu- ja intressinõude loovutamise teel. Omanikud on kinnitanud, et ei nõua emaettevõtte laenu ega laenuga seotud intresside tagastamist 2020.aastal. Lisaks emaettevõtte on valmis eraldama vajadusel täiendavat finantseerimist, et tagada ettevõtte likviidsus

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	57 203	57 203
Maksuvõlad	5 563	5 563
Muud võlad	1 234 830	1 234 830
Intressivõlad	1 234 830	1 234 830
Saadud ettemaksed	1 821	1 821
Tagatisraha	45 196	45 196
Kokku võlad ja ettemaksed	1 344 613	1 344 613
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	50 502	50 502
Maksuvõlad	6 273	6 273
Muud võlad	2 506 064	2 506 064
Intressivõlad	2 502 123	2 502 123
Muud viitvõlad	3 941	3 941
Saadud ettemaksed	46 115	46 115
Tuletisinstrument	8 427	8 427
Kokku võlad ja ettemaksed	2 617 381	2 617 381

Vt täiendav info intressivõlgade kohta Lisad 7,16,17.

2018.aastal kajastatud tuletisinstrument oli seotud laenukohustisega panga ees. Ujuva intressimääraga laenulepingust tuleneva intressiriski maandamiseks on kasutatud swapi, mille turuväärtus 31.12.2018 oli 8427 eurot. 2019.aastal endine pangalaen refinantseeriti ning tuletisinstrumenti leping lõpetati.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
16.01.2019 juhatuse otsuse alusel on suurendatud Rannarootsi Ärikeskus OÜ omakapital nimiväärtuse suurendamisega summas 1 euro ning ülekursiga 699 999 eurot. Seisuga 31.12.2019 aruande netovara on negatiivne, seega ei vasta toodud miinimumnõuetele. 31.07.2002 omaniku otsuse alusel on moodustatud vabatahtlik reservkapital summas 2 000 000 mln eurot, suurendades ettevõtte omakapitali mittemonetaarselt emaettevõtte laenu- ja intressinõude loovutamise teel. Käesoleva aruande kinnitamise hetkel on ettevõtte omakapital vastavuses seaduse nõuetega.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	965 088	910 105
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	965 088	910 105
Kokku müügitulu	965 088	910 105
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	579 470	555 720
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	385 618	354 385
Kokku müügitulu	965 088	910 105

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	853	444
Muud	1 242	1 140
Kokku muud äritulud	2 095	1 584

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	399 601	348 476
Kinnistukorrahoid	49 957	44 554
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	449 558	393 030

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	1 894	1 772
Mitmesugused bürookulud	620	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 194	0
Reklaamikulud	1 198	1 198
Pangakulud	44 703	183
Vara kindlustusmaksed	2 602	2 526
Raamatupidamis-ja audiitteenused	12 092	7 259
Juriidilised teenused	50 913	81 528
Muud	6 688	976
Kokku mitmesugused tegevuskulud	121 904	95 442

Oluline kasv 2019.aasta pangakuludes on seotud laenu refinantseerimisega.

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	10 898	12 555
Sotsiaalmaksud	3 683	4 244
Kokku tööjõukulud	14 581	16 799
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 052 931	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 757	1 066
Kokku muud ärikulud	2 060 688	1 066

2019.aastal juhtkond viis läbi kinnisvara väärtuse testi, mille tulemusena kajastati kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele summas 2 052 931 eurot. Vt lisainfo Lisas 4.

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	453 615	661 096
Kokku intressikulud	453 615	661 096

Vaata lisa 7,17.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Direct Invest Group OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	0	5 070 069	6 340 886
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	194 604	816 160	0

Laenud

2019	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Saadud pikaajalised laenud	0	0	11 237	890 000	EUR	2026
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Fenmarc Grupp OÜ	0	790 000	0		EUR	2026
Fenmarc Grupp OÜ	181 341	0	0		EUR	2026

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	91 001	462	131 163	79 368

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud. Kohustised emaettevõttele seisuga 31.12.2019 summas 5 070 069 (2018: 6 340 886) eurot sisaldavad laenu seotud osapooltelt summas 3 850 000 (2018: 3 838 763) eurot ja nendelt arvestatud intresse summas 1 220 069 (2018: 2 502 123) eurot.

Täiendav informatsioon on toodud Lisas 2,7,17.

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seisuga 31.12.2019 netovara ei vasta seaduses toodud miinimumnõudele, on negatiivne. 31.07.2020 osanike otsuse alusel on moodustatud vabatahtliku finantseerimise reserv summas 2000000 eur ja suurendatud Rannarootsi Ärikeskus OÜ omakapital, millest tulenevalt vastab ettevõtte omakapital äriseadustiku nõuetele.

Aruandekuupäeva järgselt puhkenud Covid-19 näol on tegemist 2019.a aruande koostamise kontekstis mittekorrigeeriva sündmusega ning see ei avalda mõju ettevõtte tegevuse jätkuvusele.

Lisa 19 Negatiivne käibekapital

31.12.2019 seisuga ettevõtte käibekapital on negatiivne ehk lühiajalised kohustised ülevatad käbevarasid.

Ettevõtte ei teki pangalaenu teenindamise ja muude lühiajaliste kohustiste täitmisega raskusi. Ettevõtte igakuine vaba rahavoog üürituludest on piisav tagamaks ettevõtte tegevusejätkuvuse.

Juhtkond kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev 12 kuu jooksul peale käesoleva aruande kinnitamist.

Vt. täiendavalt Lisa 7,8,18.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.12.2020

Rannarootsi Ärikeskus OÜ (registrikood: 11485650) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	17.12.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rannarootsi Ärikeskus OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Rannarootsi Ärikeskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31. detsember 2019 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

1. 31.12.2019 seisuga ettevõtte bilansis on kajastatud kinnisvarainvesteering, milleks on Haapsalus asuv kaubanduskeskus, õiglase väärtusega 6,1 mln eurot (31.12.2018: 8,1 mln eurot). 2019. aastal kajastas ettevõtte sõltumatu eksperthinnangule tuginedes, kahjumi kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest summas 2 mln eurot. 31.12.2018 seisuga juhtkond ei ole kinnisvarainvesteeringu väärtust hinnanud. Oma eelmise aasta sõltumatu audiitori aruandes tõime välja, et juba seisuga 31.12.2018 esineb viiteid kinnisvarainvesteeringu väärtuse langusele ja vara õiglane väärtus on bilansilisest väärtusest madalam. Antud asjaolu põhjustas märkuse meie 2018. a auditi otsuses. 2019. aastal ei saanud me kindlaks teha, kuidas jaguneb 2019. aastal kajastatud kahjum õiglase väärtuse muutusest 2019., 2018. ning varasemate aastate vahel.

2. 31.12.2019 seisuga ettevõtte bilansis on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud 7 maatükki õiglase väärtusega 0,7 mln eurot (31.12.2018: 0,7 mln eurot). Nende maatükkide õiglast väärtust ei ole juhtkond 2019. aastal ning seetõttu ei olnud meil võimalik hankida auditi käigus piisavalt asjakohaseid tõendeid nende õiglase väärtuse paikapidavuse ja selle korrigeerimise vajaduse kohta. Samane olukord oli kõnealuste maatükkide väärtusega ka 2018. aastal, mis põhjustas märkuse meie arvamusel.

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 kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite)(edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjaspepuutvate eetikanoetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalsed kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega 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. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse avaldus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga 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, esitada 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 arvamusel. 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 auditi protseduurid 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, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhatuse 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 märkimisväärset kahtlust 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 arvamusel. 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 tehinguid 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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Olesia Abramova
Vandeauditori number 561
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Jelena Girlin
Vandeauditori number 708

17. detsember 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Rannarootsi Ärikeskus OÜ (registrikood: 11485650) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	17.12.2020
JELENA GIRLIN	Vandeaudiitor	17.12.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-407 962
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 119 236
Kokku	-2 527 198
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 527 198
Kokku	-2 527 198

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-407 962
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 119 236
Kokku	-2 527 198
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 527 198
Kokku	-2 527 198

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	965088	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@directinvest.ee
Veebilehe aadress	www.rannarootsikeskus.ee