

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Rannarootsi Ärikeskus OÜ

registrikood: 11485650

tänavaga nimi ja maja number: Laeva tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

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.

Osaühing sai lõppenud majandusaastal müügitulu 0,9 MEUR (2017: 0,9 MEUR) ning majandustegevuse kahjum 0,2 MEUR (2017: 0,3 MEUR).

Seisuga 31.12.2018 aruande netovara ei vasta seaduses toodud miinimumnõudele, on negatiivne.

16.01.2019 juhatuse otsuse alusel on suurendatud Rannarootsi Ärikeskus OÜ omakapitali nimiväärtuse suurendamisega. Seisuga 30.06.2019 omakapital vastab Eesti Vabariigi äriseadustikust sätestatud äriühingute omakapitali nõuetele ja moodustab 217 377 eurot.

Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust kommertsinnisvara haldamise alal jätkata.

Osaühingu tegevusel on soodne mõju Haapsalu piirkonna sotsiaalmajanduslikule arengule, kuna keskuses tegutsevad ettevõtted on piirkonnas olulisteks tööandjateks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	60 980	6 092	
Nõuded ja ettemaksed	51 438	72 838	2
Kokku käibevarad	112 418	78 930	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 783 599	8 780 119	4
Materiaalsed põhivarad	2 921	3 674	5
Kokku põhivarad	8 786 520	8 783 793	
Kokku varad	8 898 938	8 862 723	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 848 200	4 071 887	7
Võlad ja ettemaksed	2 617 381	2 116 279	8
Kokku lühiajalised kohustised	5 465 581	6 188 166	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 838 763	2 848 200	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 838 763	2 848 200	
Kokku kohustised	9 304 344	9 036 366	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-176 199	95 511	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-231 763	-271 710	
Kokku omakapital	-405 406	-173 643	
Kokku kohustised ja omakapital	8 898 938	8 862 723	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	910 105	936 282	10
Muud äritulud	1 584	5 091	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-393 030	-454 671	12
Mitmesugused tegevuskulud	-95 442	-98 240	
Tööjõukulud	-16 799	-13 749	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 637	-2 470	
Muud ärikulud	-1 066	-163	
Ärikasum (kahjum)	402 715	372 080	
Intressikulud	-661 096	-665 457	13
Muud finantstulud ja -kulud	26 618	21 667	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-231 763	-271 710	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-231 763	-271 710	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rannarootsi Ärikeskus OÜ 2018. 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 ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja rahalähendite mõistele.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, 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 osatüingu 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 remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. 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.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases 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 ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Tuletisinstrumentid

Osaühing kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglase väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena.

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid ettevõtte aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud. Tuletisinstrumentid klassifitseeritakse lühi- ja pikaajaliseks vastavalt tuletisinstrumenti eeldatavale netorahavoole.

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 maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

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 aastaruande lisades avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	47 922	47 922
Ostjatelt laekumata arved	47 922	47 922
Ettemaksed	3 516	3 516
Tulevaste perioodide kulud	2 268	2 268
Muud makstud ettemaksed	1 248	1 248
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 438	51 438
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	69 073	69 073
Ostjatelt laekumata arved	69 073	69 073
Muud nõuded	30	30
Ettemaksed	3 735	3 735
Tulevaste perioodide kulud	3 735	3 735
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 838	72 838

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 745	5 449
Üksikisiku tulumaks	146	161
Sotsiaalmaks	337	337
Kohustuslik kogumispension	20	21
Töötuskindlustusmaksed	25	25
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 273	5 993

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	8 700 000
Ostud ja parendused	80 119
31.12.2017	8 780 119
Ostud ja parendused	3 480
31.12.2018	8 783 599

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	555 720	539 249
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	260 804	57 638

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kaubanduskeskus Rannarootsi Ärikeskus Haapsalus.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2016				
Soetusmaksumus	3 251	7 292	10 543	10 543
Akumuleeritud kulum	-1 354	-3 045	-4 399	-4 399
Jääkmaksumus	1 897	4 247	6 144	6 144
Amortisatsioonikulu	-650	-1 820	-2 470	-2 470
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	934	934	934
Muud muutused		-934	-934	-934
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		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

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	555 720	539 249	4,10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	8 783 599	8 780 119	4
Kokku	8 783 599	8 780 119	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	2 848 200	2 848 200			2,15%	EUR	04.2019	
Lühiajalised laenud kokku	2 848 200	2 848 200						
Pikaajalised võlakirjad								
Investeeringislaen	3 838 763	0	3 838 763	0	15%	EUR	31.12.2023	14
Pikaajalised võlakirjad kokku	3 838 763	0	3 838 763	0				
Laenukohustised kokku	6 686 963	2 848 200	3 838 763	0				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	3 838 763	3 838 763	0	0	15%	EUR	2018	14
Pangalaen	3 081 324	233 124	2 848 200	0	2,15%	EUR	2019	
Pikaajalised laenud kokku	6 920 087	4 071 887	2 848 200	0				
Laenukohustised kokku	6 920 087	4 071 887	2 848 200	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	8 783 599	8 780 119
Kokku	8 783 599	8 780 119

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, Tallinn
- Koidu tn. 44, Tallinn(korteriomand)

Täiendav informatsioon on esitatud lisades 4, 14.

Ettevotte pangalaenu mis lõppesid 2019 aastal olid edukalt refinantseeritud enne aruande esitamise päeva, mistõttu ettevõttel ei ole lühiajaliste kohustuste katmiseks vajalike vahendite puudujääki.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	50 502	50 502		
Maksuvõlad	6 273	6 273		3
Muud võlad	2 506 064	2 506 064		
Intressivõlad	2 502 123	2 502 123		14
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		

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	44 180	44 180	0	
Maksuvõlad	5 993	5 993	0	3
Muud võlad	1 984 920	1 984 920	0	
Intressivõlad	1 981 009	1 981 009	0	14
Muud viitvõlad	3 911	3 911	0	
Saadud ettemaksed	46 145	46 145	0	
Tuletisinstrument	35 041	35 041	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 116 279	2 116 279	0	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	910 105	936 282	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	910 105	936 282	
Kokku müügitulu	910 105	936 282	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	555 720	539 249	6
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	354 385	397 033	
Kokku müügitulu	910 105	936 282	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	444	3 592
Muud	1 140	1 499
Kokku muud äritulud	1 584	5 091

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	348 476	397 033
Kinnistukorras hoid	44 554	57 638
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	393 030	454 671

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Panga intressikulu	85 282	89 642
Seotud osapoolte intressikulu	575 814	575 815
Kokku intressikulud	661 096	665 457

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	DIRECT INVEST GROUP OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	6 340 886	5 819 771
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 750

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	131 163	79 368

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Kohustised seisuga 31.12.2018 summas 6 340 886 (2017: 5 819 771) eurot sisaldavad laenu seotud osapooltelt summas 3 838 763 (2017: 3 838 763) eurot ja nendelt arvestatud intresse summas 2 502 123 (2017: 1 981 008) eurot. Täiendav informatsioon on toodud lisades 7,8.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seisuga 31.12.2018 aruande netovara ei vasta seaduses toodud miinimumnõudele, on negatiivne. 16.01.2019 juhatuse otsuse alusel on suurendatud Rannarootsi Ärikeskus OÜ omakapital nimiväärtuse suurendamisega ning 699 999 eurot ülekursiga. Seisuga 30.06.2019 omakapital vastab Eesti Vabariigi äriseadustikust sätestatud äriühingute omakapitali nõuetele ja moodustab 217 377 eurot.

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	12 555	10 278
Sotsiaalmaksud	4 244	3 471
Kokku tööjõukulud	16 799	13 749
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.07.2019

Rannarootsi Ärikeskus OÜ (registrikood: 11485650) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	29.07.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rannarootsi Ärikeskus OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Rannarootsi Ärikeskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 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 asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31.12.2018 on ettevõtte kajastanud bilansis kinnisvara investeeringuid summas 8,8 miljonit eurot, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Ettevõtte juhtkond ei ole koostanud kinnisvara investeeringu (KVI) väärtuse hindamist seisuga 31.12.2018. Meie hinnangul on kajastatud KVI väärtus seisuga 31.12.2018 ülehinnatud, kuid läbiviidud praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud teha kindlaks täpset ülehinnatud summat ja selle mõju seisuga 31.12.2018 koostatud bilansile ning 2018 aasta kasumiaruandele.

Me väljastame modifitseeritud audiitori arvamuse ettevõtte 31.12.2017 lõppenud aruandele 6. detsembril 2018, seoses sarnaste asjaoludega.

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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele. 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 alus“ 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, 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.

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 arvamust. 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 auditiprotseduure 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, väärarvutuste 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 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 märkimisväärt 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 arvamust. 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 märkimisväärtete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärtete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Stan Nahkor
Vandeauditori number 508
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

30. juuli 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Rannarootsi Ärikeskus OÜ (registrikood: 11485650) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	30.07.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-176 199
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-231 763
Kokku	-407 962
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-407 962
Kokku	-407 962

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	910105	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lihtkonto: DIRECT INVEST GROUP OÜ	11793541	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2557 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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