

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Rannarootsi Ärikeskus OÜ

registrikood: 11485650

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 5245665, +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

veebilehe aadress: www.rannarootsikeskus.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Muud äritulud	15
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Intressikulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Lisa 15 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

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 (2014: 0,9 MEUR) ning majandustegevuse kahjum 0,3 MEUR (2014: 0,3 MEUR).

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.

Osaühingu tegevust iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2015	2014
Käiberentaablus (aruandeaasta kasum / müügitulu)	-37%	-36%
Võlakordaja (kohustused / varad kokku)	1,2	1,4
ROA (aruandeaasta kasum / varad)	-5,4%	-5,5%
ROE (aruandeaasta kasum / omakapital)	-13,1%	-15,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	0,017	0,12

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	23 422	22 389	
Nõuded ja ettemaksed	37 747	70 913	2
Kokku käibevara	61 169	93 302	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5 789 837	5 789 837	4
Materiaalne põhivara	4 158	4 299	5
Kokku põhivara	5 793 995	5 794 136	
Kokku varad	5 855 164	5 887 438	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 460 468	216 296	7
Võlad ja ettemaksed	154 086	532 704	8
Kokku lühiajalised kohustused	3 614 554	749 000	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 817 163	7 277 631	7
Võlad ja ettemaksed	884 669	0	
Kokku pikaajalised kohustused	4 701 832	7 277 631	
Kokku kohustused	8 316 386	8 026 631	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 141 749	-1 817 666	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-322 029	-324 083	
Kokku omakapital	-2 461 222	-2 139 193	
Kokku kohustused ja omakapital	5 855 164	5 887 438	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	859 097	907 885	9
Muud äritulud	5 193	18 245	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-383 017	-404 655	11
Mitmesugused tegevuskulud	-103 422	-104 068	
Tööjõukulud	-16 418	-17 812	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 407	-1 253	5
Muud ärikulud	-2	-461	
Kokku ärikasum (-kahjum)	360 024	397 881	
Intressikulud	-674 615	-659 615	13
Muud finantstulud ja -kulud	-7 438	-62 349	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-322 029	-324 083	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-322 029	-324 083	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	360 024	397 881	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 407	1 253	5
Kokku korrigeerimised	1 407	1 253	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	33 166	-14 073	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-11 897	-833	8
Kokku rahavood äritegevusest	382 700	384 228	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 266	-4 185	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-39 836	4
Laekunud intressid	6	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 260	-44 021	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 557 850	
Saadud laenude tagasimaksed	-216 296	-202 007	7
Makstud intressid	-164 111	-1 688 433	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-9 372	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-380 407	-341 962	
Kokku rahavood	1 033	-1 755	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 389	24 144	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 033	-1 755	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 422	22 389	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	-1 817 666	-1 815 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-324 083	-324 083
31.12.2014	2 556	-2 141 749	-2 139 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-322 029	-322 029
31.12.2015	2 556	-2 463 778	-2 461 222

Osaühingul oli seisuga 31.12.2015 üks osa nominaalväärtusega 2 556 EUR.

31.12.2015 seisuga oli ettevõtte netovara negatiivne -2 461 222 euro (2014 : - 2 139 193 euro) võrra ega vasta Äriseadustiku nõuetele. Ettevõtte likviidsuskordaja seisuga 31.12.2015 oli 0.016.

Juhtkonna hinnangul on ettevõtte jätkuvalt tegutsev.

Kuna ettevõttel puudub seisuga 31.12.2015 vaba omakapital, puudub ka potentsiaalne tulumaksukohustus ja võimalikud dividendid.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rannarootsi Ärikeskus OÜ on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Aruanne on koostatud eurodes, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule.

Osaühingus on kasutusel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem nr 1.

Aruande koostamisel kasutatud peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

Raha

Raha ja selle ekvivalendid kajastavad raha pangakontodel ja sularaha kassas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudmeetodil, rahavoogusid investeerimis- ja finantseerimistegevusest kajastatakse brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

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 bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 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.

Finantskohustused

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 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.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Tuletisinstrumentid

Osaühing kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglasest väärtusest lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena. Tuletisinstrumendi 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 tuletisinstrumendi eeldatavale netorahavoole.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 (kuni 31.12.2014 kehtis maksumäär 21/79) netoväljamaksetelt. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	35 852	35 852
Ostjatelt laekumata arved	35 852	35 852
Ettemaksed	1 895	1 895
Tulevaste perioodide kulud	1 895	1 895
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 747	37 747
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	60 869	60 869
Ostjatelt laekumata arved	60 869	60 869
Muud nõuded	8 000	8 000
Viitlaekumised	8 000	8 000
Ettemaksed	2 044	2 044
Tulevaste perioodide kulud	2 044	2 044
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 913	70 913

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 594	7 828
Üksikisiku tulumaks	166	176
Sotsiaalmaks	337	337
Kohustuslik kogumispension	21	20
Töötuskindlustusmaksed	25	32
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 143	8 393

Rohkem informatsiooni võlgade ja ettemaksete kohta leiab lisast 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	5 750 000
Ostud ja parendused	39 837
31.12.2014	5 789 837
31.12.2015	5 789 837

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	499 882	530 649
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	36 504	27 419

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kaubanduskeskus Rannarootsi Ärikeskus, Haapsalus. Hoone õiglase väärtuse leidmiseks 31.12.2013 seisuga tellis juhtkond eksperthinnangu. Väärtus leiti diskonteeritud rahavoogude meetodil, kasutades diskontomäära 10,4%.

Juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus 31.12.2015 seisuga oluliselt muutunud, kuna hinnangus kasutatud eeldused ei ole oluliselt muutunud.

Täiendav informatsioon on toodud lisas 7.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2013				
Soetusmaksumus	0	4 324	4 324	4 324
Akumuleeritud kulum	0	-2 957	-2 957	-2 957
Jääkmaksumus	0	1 367	1 367	1 367
Ostud ja parendused	3 251	934	4 185	4 185
Amortisatsioonikulu	-54	-1 199	-1 253	-1 253
31.12.2014				
Soetusmaksumus	3 251	5 258	8 509	8 509
Akumuleeritud kulum	-54	-4 156	-4 210	-4 210
Jääkmaksumus	3 197	1 102	4 299	4 299
Ostud ja parendused	0	1 266	1 266	1 266
Amortisatsioonikulu	-650	-757	-1 407	-1 407
Varasemate allahindluste tühistamised	0	3 485	3 485	3 485
Muud muutused	0	-3 485	-3 485	-3 485
31.12.2015				
Soetusmaksumus	3 251	3 039	6 290	6 290
Akumuleeritud kulum	-704	-1 428	-2 132	-2 132
Jääkmaksumus	2 547	1 611	4 158	4 158

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	499 882	530 649
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	5 789 837	5 789 837
Kokku	5 789 837	5 789 837

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Investeeringislaen							
Pikaajalised võlakirjad							
Investeeringislaen	3 817 163	0	3 817 163	0	15%	EUR	2018
Pangalaen	3 460 468	3 460 468	0	0	EURIBOR+2,15%	EUR	2019
Pikaajalised võlakirjad kokku	7 277 631	3 460 468	3 817 163	0			
Laenukohustused kokku	7 277 631	3 460 468	3 817 163	0			

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	3 817 163	0	3 817 163	0	15%	EUR	2018
Pangalaen	3 676 764	216 296	3 460 468	0	EURIBOR+2,25%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	7 493 927	216 296	7 277 631	0			
Laenukohustused kokku	7 493 927	216 296	7 277 631	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	5 789 837	5 789 837
Kokku	5 789 837	5 789 837

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.

Ettevõtte on klassifitseerinud pangalaenu kohustuse lühiajaliseks, kuna bilansipäeva seisuga ei ole ettevõtte täitnud laenulepingus ette nähtud rahavoo tingimust.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	36 843	36 843	0	
Võlad töövõtjatele	3 010	3 010	0	
Maksuvõlad	7 143	7 143	0	3
Muud võlad	888 925	4 256	884 669	
Intressivõlad	884 669	0	884 669	
Muud viitvõlad	4 256	4 256	0	
Saadud ettemaksed	42 410	42 410	0	
Tuletisinstrument	60 424	60 424	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 038 755	154 086	884 669	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	41 614	41 614		
Võlad töövõtjatele	3 010	3 010		
Maksuvõlad	8 393	8 393		3
Muud võlad	380 144	380 144		
Intressivõlad	374 166	374 166		
Muud viitvõlad	5 978	5 978		
Saadud ettemaksed	46 563	46 563		
Muud saadud ettemaksed	46 563	46 563		
Tuletisinstrument	52 980	52 980		
Kokku võlad ja ettemaksed	532 704	532 704		

Intressivõla all on kajastatud:

- intressivõlg emattevõtjale summas 882 793 (2014: 372 019) eurot

- intressivõlg pangale summas 1 876 (2014: 2 147) eurot

Tuletisinstrumentid on seotud laenukohustustega Nordea Pank Finland Plc Eesti filiaali ees. Ujuva intressimääraga laenulepingust tuleneva intressiriski maandamiseks on kasutatud swapi, mille turuväärtus seisuga 31.12.2015 oli - 60 424 eurot .

Täiendavat informatsiooni seotud osapoolte vaheliste saldode kohta on esitatud lisa 13.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	859 097	907 885
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	859 097	907 885
Kokku müügitulu	859 097	907 885
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kommertsinnisvara üürileandmine ja haldamine	859 097	907 885
Kokku müügitulu	859 097	907 885

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 193	18 245
Kokku muud äritulud	5 193	18 245

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	359 215	377 236
Kinnistukorrashoid	23 802	27 419
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	383 017	404 655

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	12 271	13 294
Sotsiaalmaksud	4 147	4 386
Kokku tööjõukulud	16 418	17 680
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Panga intressikulu	102 040	90 781
Seotud osapoolte intressikulu	572 575	568 834
Kokku intressikulud	674 615	659 615

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rolestone Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	4 699 956	4 189 182
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 353	10 760

2015	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	133 454	0	0
2014	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	38 150	2 187
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	202 124	0	0

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Kohustused seisuga 31.12.2015 summas 4 699 956 eurot sisaldavad laene seotud osapooltelt summas 3 817 163 eurot ja nendelt arvestatud intresse summas 882 793 eurot. Täiendav informatsioon on toodud lisades 7,8.

Lisa 15 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2015 ei vasta ettevõtte omakapital Äriseadustiku nõuetele, mille kohaselt ei tohi netovara olla väiksem kui pool osakapitalist. ettevõtte netovara seisuga 31.12.2015 moodustas -2 461 tuhat eurot ja lühiajaliste kohustuste kattekordaja oli 0.016. Ettevõtte omanik on väljastanud kinnituskirja, mille kohaselt kohustub ta ettevõtet finantsraskuste korral toetama. Plaan on netovara Äriseadustikuga vastavusse viia omanikelaenude omakapitali konverteerimise teel. Juhtkonna hinnangul on ettevõtte jätkuvalt tegutsev ning aastaaruanne on koostatud jätkuvuse printsiibist lähtuvalt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2016

Rannarootsi Ärikeskus OÜ (registrikood: 11485650) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO KULL	Juhatuse liige	01.07.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rannarootsi Ärikeskus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Rannarootsi Ärikeskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Seisuga 31. detsember 2015 on ettevõtte omakapital negatiivne summas 2 461 tuhat eurot ega vasta Äriseadustiku nõuetele. Seisuga 31. detsember 2015 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 3 553 tuhande euro võrra. Ettevõtte on kajastanud pikaajalise laenukohustuse summas 3 239 tuhat eurot lühiajalisena, kuna eksisteerib risk, et pank võib laenu ennetähtaegselt tagasi nõuda. Juhtkond ei ole teinud piisavat hinnangut ettevõtte suutlikkuse osas jätkata jätkuvalt tegutsevana. Need asjaolud viitavad olulisele ebakindlusele ettevõtte tegevuse jätkuvuse osas.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Rannarootsi Ärikeskus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

08. juuli 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Rannarootsi Ärikeskus OÜ (registrikood: 11485650) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	08.07.2016
RIINA ALT	Vandeaudiitor	08.07.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 141 749
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-322 029
Kokku	-2 463 778
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 463 778
Kokku	-2 463 778

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	859097	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
Mobiiltelefon	+372 5245665
E-posti aadress	property@capmill.eu
Veebilehe aadress	www.rannarootsikeskus.ee