

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: R&R Real Estate OÜ

registrikood: 12161047

tänavatalu nimi, Talmani tn 4

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51017

e-posti aadress: rauno@terminaloil.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Kasutusrent	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

R & R Real Estate OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja rent. Kinnisvara väärtustatakse üle Eestiliselt. Suurima portfelli moodustavad teenindusjaamade arendused.

2019. a. peamiselt soetati kinnistuid ja tehti erinevaid eelkokkulepped uute arenduste alustamiseks. Kinnisvara rent moodustas 100 % käibest. 2019 aasta müügitulu oli 816 869 eurot.

Tööjõukulused ei olnud. Juhatuse liikmeid on 2. Liikmetele liikmetasu makstud ei ole.

2020 aastal on plaanis jätkata kinnisvara väärtustamist ja klientidele kvaliteetse teenuse pakkumist. Plaanis on 2019 a. alustatud projektid lõpuni viia, need edukalt klientidele kasutamiseks üle anda ja plaanis on alustada uute projektidega.

Suhtarvud	2019	2018
Müügitulu	816 869	550 891
Müügitulu kasv	48,3 %	9,7 %
ROA (%) (puhaskasum / varad*100)	6,4 %	5,9 %
ROE (%) (puhaskasum / omakapital*100)	17,1 %	18,2 %
Omakapitali osakaal kogukapitalis (%)	37,5 %	36 %

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23 147	50 947	
Nõuded ja ettemaksed	9 728	3 644	
Kokku käibevarad	32 875	54 591	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 549 621	4 762 728	2
Kokku põhivarad	5 549 621	4 762 728	
Kokku varad	5 582 496	4 817 319	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	711 202	638 906	4
Võlad ja ettemaksed	30 461	8 488	5
Kokku lühiajalised kohustised	741 663	647 394	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 612 002	2 432 263	4
Võlad ja ettemaksed	133 200	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 745 202	2 432 263	
Kokku kohustised	3 486 865	3 079 657	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Registreerimata osakapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 734 912	1 448 698	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	357 969	286 214	
Kokku omakapital	2 095 631	1 737 662	
Kokku kohustised ja omakapital	5 582 496	4 817 319	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	816 869	550 891	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-338 619	-163 487	8
Mitmesugused tegevuskulud	-16 283	-19 809	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-49 922	-43 169	2
Ärikasum (kahjum)	412 045	324 426	
Intressitulud	6	6	
Intressikulud	-54 082	-38 218	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	357 969	286 214	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	357 969	286 214	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ R&R Real Estate 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhenditega.

OÜ R&R Real Estate kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Majandusaasta algas 01.jaanuar 2019 ja lõppes 31.detsember 2019.

Majandusaasta aruande koostamisel on kasutatud lühendatud väikeettevõtte vormi, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja pangas olevate arvelduskontode jääke.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Ettevõtte muutis 2018. aastal kinnisvarainvesteeringu arvestuspõhimõtteid. Alates 2018 aastast kasutatakse kinnisvarainvesteeringute arvestuses õiglase väärtuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringut, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut sarnaselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. R&R Real Estate OÜ arvestab soetusmaksumuses kajastatavatelt kinnisvaraobjektidelt amortisatsiooni 2% aastas. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldava kasutuseaga varad. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast.

Tulud

Müügitulud arvestatakse kasumiaruandes siis kui olulised omandiga seotud riskid ja majandusliku kasu tekkimise võimalused on üle läinud ostjale ning on tõenäoline, et müügitehingu tulemuseks on raha laekumine ostjalt. Müügitulu saadakse teenuste osutamisest.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse juhatuse liikmeid ja nende isikute lähikondlasi, töötajaid ja ettevõtteid, mida kontrollivad juhatuse liikmed.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	3 995 334
Ostud ja parendused	810 563
Muud muutused	-43 169
31.12.2018	4 762 728
Ostud ja parendused	836 814
Muud muutused	-49 921
31.12.2019	5 549 621

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	809 740	550 891
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	338 619	167 135

Lisa 3 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	809 740	550 891
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	868 200	550 891
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	5 028 621	4 762 728
Kokku	5 028 621	4 762 728

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	298 752	163 487
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	307 200	306 287
1-5 aasta jooksul	1 536 000	1 563 180

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping 15-050023-JI	772 051	159 732	612 319		6 kuu euribor	eur	31.10.2024
Leping 16-083569-JI	2 047 411	264 564	1 782 847		3 kuu euribor	eur	01.06.2029
Laen ettevõttelt	359 156	286 906	72 250			eur	
Laen omanikult	144 586	0	144 586			eur	
Pikaajalised laenud kokku	3 323 204	711 202	2 612 002				
Laenukohustised kokku	3 323 204	711 202	2 612 002				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping 15-050023-JI	932 435	159 734	772 701		6 kuu euribor	eur	30.06.2020
Leping 16-083569-JI	1 527 492	210 766	1 316 726		3 kuu euribor	eur	01.09.2021
Laen ettevõttelt	346 656	268 406	78 250			eur	
Laen omanikult	264 586	0	264 586			eur	
Pikaajalised laenud kokku	3 071 169	638 906	2 432 263				
Laenukohustised kokku	3 071 169	638 906	2 432 263				

Tagatiseks panditud varade bilansililine maksumus seisuga 31.12.2019 oli 4556036 eurot, seisuga 31.12.2018 4006296 eurot. Hüpoteek on seatud kinnistutele, millel paiknevad teenindusjaamad (Tõrvandi, Jõe, Raadi, Nõo).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksuvõlad	9 309	9 309	0
Muud võlad	7 152	7 152	0
Intressivõlad	6 705	6 705	0
Muud viitvõlad	447	447	0
Muud võlakohustused	147 200	14 000	133 200
Kokku võlad ja ettemaksed	163 661	30 461	133 200

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksuvõlad	8 041	8 041	0
Muud võlad	447	447	0
Muud viitvõlad	447	447	0
Kokku võlad ja ettemaksed	8 488	8 488	0

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 674 305	1 387 930
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	418 576	346 982
Kokku tingimuslikud kohustised	2 092 881	1 734 912

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	816 869	550 891
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	816 869	550 891
Kokku müügitulu	816 869	550 891
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	816 869	550 891
Kokku müügitulu	816 869	550 891

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Energia	9 918	0
Elektrienergia	9 918	0
Üür ja rent	298 751	163 487
Projekteerimistööd	20 025	0
Ehitusjärelvalve	9 925	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	338 619	163 487

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	490 441	0	558 836

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
Laen	0	0	0	339 572	447 072	0	0	eur

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen	0	0	210 000	8 500	0	eur

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 kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 000	790 441	0	540 668

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.07.2020

R&R Real Estate OÜ (registrikood: 12161047) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUNO RAUDSEPP	Juhatuse liige	27.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

R&R Real Estate OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud R&R Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt R&R Real Estate OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Epp Steinberg

Vandeaudiitori number 135

Steinberg Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 140

Kaunase pst 52-3, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50706

29.07.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

R&R Real Estate OÜ (registrikood: 12161047) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	29.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 734 912
Aruandeaasta kasum (kahjum)	357 969
Kokku	2 092 881

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	816869	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ R&R Holding	11231464		1250 EUR (Lihtomand)
Raido Raudsepp	38608212710		1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rauno@terminaloil.ee