

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: R&R; Real Estate OÜ

registrikood: 12161047

tänavatalu nimi, Mõisa-allee 3-5

maja ja korteri number:

alevik: Vahi alevik

vald: Tartu vald

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 60534

e-posti aadress: rauno@tterm.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	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Kasutusrent	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

R & R Real Estate OÜ põhitegevuseks 2015 aastal on olnud kinnisvara rent.

Renditavaks objektiks on 2015 aastal valminud on kütusetankla Ülenurme vallas, Tartu maakonnas.

Teiseks renditavaks objektiks on kinnisvara Tartu linnas.

2015 aastal valminud ka renditav objekt Tartus, Rebase tänava tankla.

Kinnisvara rent moodustas 100 % käibest. 2015 aasta müügitulu oli 149 868 eurot.

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

2016 aastal on plaanis jätkata ja laiendada sama tegevusala.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	30 099	12 166	
Nõuded ja ettemaksed	46 664	0	2
Kokku käibevara	76 763	12 166	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 904 399	1 129 757	3
Kokku põhivara	1 904 399	1 129 757	
Kokku varad	1 981 162	1 141 923	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	210 735	77 597	5
Võlad ja ettemaksed	42 394	13 527	6
Kokku lühiajalised kohustused	253 129	91 124	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 631 366	1 012 655	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 631 366	1 012 655	
Kokku kohustused	1 884 495	1 103 779	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 644	7 638	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 523	28 006	
Kokku omakapital	96 667	38 144	
Kokku kohustused ja omakapital	1 981 162	1 141 923	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	149 868	55 920	8
Mitmesugused tegevuskulud	-47 097	-15 843	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-27 743	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	75 028	40 077	
Intressikulud	-16 508	-12 071	
Muud finantstulud ja -kulud	3	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	58 523	28 006	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 523	28 006	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	75 028	40 077
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	27 743	0
Kokku korrigeerimised	27 743	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-46 664	4 846
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	28 867	1 080
Laekunud intressid	3	0
Makstud intressid	-16 508	-12 071
Kokku rahavood äritegevusest	68 469	33 932
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-802 385	-900 004
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-802 385	-900 004
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	832 623	953 000
Saadud laenude tagasimaksed	-80 774	-76 858
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	751 849	876 142
Kokku rahavood	17 933	10 070
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 166	2 096
Raha ja raha ekvivalentide muutus	17 933	10 070
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 099	12 166

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 500	7 638	10 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	28 006	28 006
31.12.2014	2 500	35 644	38 144
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	58 523	58 523
31.12.2015	2 500	94 167	96 667

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ R & R Real Estate raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ R & R Real Estate kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Majandusaasta algas 01.jaanuar 2015 ja lõppes 31.detsember 2015 a.

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) või mõlemad), 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.

R&R Real Estate OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, sest varaobjektide õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjektina kajastatavaid hooneid amortiseeritakse 3% aastas. Maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Tulud

Müügitulud arvestatakse kasumiaruandes sis 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 arvestusprintsibi alusel.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	46 664	46 664	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 664	46 664		

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	120 000	109 753	229 753
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	120 000	109 753	229 753
Ostud ja parendused	0	900 004	900 004
31.12.2014			
Soetusmaksumus	120 000	1 009 757	1 129 757
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	120 000	1 009 757	1 129 757
Ostud ja parendused	150 000	652 385	802 385
Amortisatsioonikulu	0	-27 743	-27 743
31.12.2015			
Soetusmaksumus	270 000	1 662 142	1 932 142
Akumuleeritud kulum	0	-27 743	-27 743
Jääkmaksumus	270 000	1 634 399	1 904 399

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	133 020	55 920

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	133 020	55 920
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	249 020	133 020
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 904 399	1 129 757
Kokku	1 904 399	1 129 757

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	24 248	7 100
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	53 334	24 248

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen pangalt	1 410 991	159 735	798 675	452 581	EUR
Laen omanikelt	289 110	0	289 110	0	EUR
Laen ettevõttelt	142 000	51 000	91 000	0	EUR
Pikaajalised laenud kokku	1 842 101	210 735	1 178 785	452 581	
Laenukohustused kokku	1 842 101	210 735	1 178 785	452 581	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laenud pangalt	748 142	77 597	387 991	282 554	EUR
Laenud omanikelt	245 110	0	245 110	0	EUR
Laenud ettevõttelt	97 000	0	97 000	0	EUR
Pikaajalised laenud kokku	1 090 252	77 597	730 101	282 554	
Laenukohustused kokku	1 090 252	77 597	730 101	282 554	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	1 529 399	120 000
Ehitised	270 000	924 757
Kokku	1 799 399	1 044 757

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	41 947	41 947	0	0
Muud võlad	447	447	0	0
Muud viitvõlad	447	447	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	42 394	42 394	0	0

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	10 488	10 488	0	0
Maksuvõlad	2 592	2 592	0	0
Muud võlad	447	447	0	0
Muud viitvõlad	447	447	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	13 527	13 527	0	0

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015
Tingimuslikud kohustused	
Võimalikud dividendid	75 134
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	18 783
Kokku tingimuslikud kohustused	93 917

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	149 868	55 920
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	149 868	55 920
Kokku müügitulu	149 868	55 920
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	133 020	55 920
Muud müügitulud	16 848	0
Kokku müügitulu	149 868	55 920

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Riigilõiv, notaritasud	18 147	8 527
Rendikulu	24 248	7 100
Muud kulud	4 702	216
Kokku mitmesugused tegevuskulud	47 097	15 843

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	431 110	0	342 110

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	128 400	0	0	89 000	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	55 920	0	0	173 000	45 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.07.2016

R&R Real Estate OÜ (registrikood: 12161047) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUNO RAUDSEPP	Juhatuse liige	19.07.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

R&R Real Estate OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud R&R Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, 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 töövõtude 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 asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatus 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

Ülevaatus 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 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Muu asjaolu

Juhin tähelepanu, et R&R Real Estate OÜ aruandeperioodi võrdlusinformatsioonina esitatud vastavad arvanded on auditeerimata, kuna ettevõtte ei olnud 31. detsembril 2014 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande auditeerimise kohustust. Minu kokkuvõtte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/
Epp Steinberg

Vandeaudiitori number 135
Steinberg Audit OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 140
Kaunase pst.52-3, Tartu
20.07.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

R&R Real Estate OÜ (registrikood: 12161047) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	20.07.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 644
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 523
Kokku	94 167
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	93 917
Kokku	94 167

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	149868	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rauno@tterm.ee