

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Reimani Kinnisvara OÜ

registrikood: 12416013

tänava/talu nimi, Põllu tn 44

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11619

telefon: +372 56600212

e-posti aadress: hainer.ounapuu@gmail.com

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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Laenukohustused	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Osakapital	11
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Intressikulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte jätkas 2014 aastal tegevust ja kavatseb tulevastel perioodidel jätkata tegutsemist kinnisvara valdkonnas. Majandusaasta kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21	1 391	
Kokku käibevara	21	1 391	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	120 275	125 485	2
Kokku põhivara	120 275	125 485	
Kokku varad	120 296	126 876	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 048	619	4
Kokku lühiajalised kohustused	1 048	619	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	130 000	130 000	3
Võlad ja ettemaksed	9 916	4 716	4
Kokku pikaajalised kohustused	139 916	134 716	
Kokku kohustused	140 964	135 335	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 959	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 209	-10 959	
Kokku omakapital	-20 668	-8 459	
Kokku kohustused ja omakapital	120 296	126 876	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	04.02.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-1 799	-967	6
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 210	-4 776	2
Muud ärikulud	0	-500	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-7 009	-6 243	
Intressikulud	-5 200	-4 716	8,9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 209	-10 959	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 209	-10 959	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	04.02.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-7 009	-6 243	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 210	4 776	2
Kokku korrigeerimised	5 210	4 776	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	429	619	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 370	-848	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-130 261	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-130 261	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	200	130 000	9
Saadud laenude tagasimaksed	-200	0	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	130 000	
Kokku rahavood	-1 370	-1 109	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 391	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 370	-1 109	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21	1 391	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
04.02.2013	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-10 959	-10 959
31.12.2013	2 500	-10 959	-8 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-12 209	-12 209
31.12.2014	2 500	-23 168	-20 668

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Reimani Kinnisvara OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvaradarvutud, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, millele puhul tehingukulutusi ei liideta ega arvata maha algse soetusmaksumuse arvestamisel.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes pankades arvelduskontodel olevat raha.

Finantsinvesteeringud

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval (s.t päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle).

Õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade ostu ja müügi arvestusel kajastatakse soetatavate varade tehingu- ja bilansipäeva vahelisel perioodil toimunud väärtuse muutust aruandeperioodi kasumi või kahjumina.

Raha ja ekvivalendid ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused) Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse soetusmaksumuse meetodit.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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.

Bilansiline (jääk)maksumus on netosumma, milles vara on bilansis kajastatud (võttes arvesse akumulieeritud kulumit ja võimalikke allahindlusi). Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel kasutatavad amortisatsioonimäärad:

Hooned: 4% aastas

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulust kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekkimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekkimisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekkimisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	130 261	130 261
Amortisatsioonikulu	-4 776	-4 776
31.12.2013		
Soetusmaksumus	130 261	130 261
Akumuleeritud kulum	-4 776	-4 776
Jääkmaksumus	125 485	125 485
Amortisatsioonikulu	-5 210	-5 210
31.12.2014		
Soetusmaksumus	130 261	130 261
Akumuleeritud kulum	-9 986	-9 986
Jääkmaksumus	120 275	120 275

	2014	04.02.2013 - 31.12.2013
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 052	670

Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtja laen	130 000	0	130 000		4% aastas	EUR	03.02.2016	9
Pikaajalised laenud kokku	130 000	0	130 000					9
Laenukohustused kokku	130 000	0	130 000					9

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtja laen	130 000	0	130 000		4% aastas	EUR	03.02.2016	9
Pikaajalised laenud kokku	130 000	0	130 000					9
Laenukohustused kokku	130 000	0	130 000					9

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 048	1 048	0	
Muud võlad	9 916	0	9 916	9
Intressivõlad	9 916	0	9 916	9
Kokku võlad ja ettemaksed	10 964	1 048	9 916	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	619	619	0	
Muud võlad	4 716	0	4 716	9
Intressivõlad	4 716	0	4 716	9
Kokku võlad ja ettemaksed	5 335	619	4 716	

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	04.02.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Energia	900	670	2
Soojusenergia	900	670	
Riiklikud ja kohalikud maksud	465	297	
Ostetud teenused	282	0	
Muud	152	0	2
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 799	967	

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslasel ei olnud aruandeperioodil töötajaid.

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2014	04.02.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	5 200	4 716	9
Kokku intressikulud	5 200	4 716	9

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	139 516	0	134 716

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	5 200	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	200	200
04.02.2013 - 31.12.2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	4 716	0	130 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.07.2015

Reimani Kinnisvara OÜ (registrikood: 12416013) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HAINER ÕUNAPUU	Juhatuse liige	07.07.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 959
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 209
Kokku	-23 168

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvel.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 959
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 209
Kokku	-23 168

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Manzana Invest OÜ	11383056	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56600212
E-posti aadress	hainer.ounapuu@gmail.com