

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Raudalu Ärikeskus OÜ

**registrikood:** 12675008

**tänava/talu nimi,** Järvevana tee 5  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 10132

**telefon:** +372 6508800

**faks:** +372 6508801

**e-posti aadress:** raudalu@maru.ee

## Sisukord

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                  | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                    | 4  |
| Bilanss                                         | 4  |
| Kasumiaruanne                                   | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad              | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                       | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                     | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud                 | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustised                          | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                      | 10 |
| Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad        | 10 |
| Lisa 7 Osakapital                               | 10 |
| Lisa 8 Müügitulu                                | 11 |
| Lisa 9 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 11 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                        | 11 |
| Aruande allkirjad                               | 13 |

## Tegevusaruanne

Raudalu Ärikeskus OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürileandmine ja haldamine.

Osaühing asutati 2014 aasta juunis arendamaks Tallinnas aadressil Viljandi mnt 41b asuvat kinnistut.

Ettevõtte omandas kinnistu ning sõlmis pikaajalise üürilepingu, mille kohaselt on ettevõtte andnud hoone rentniku käsutusse üürile alates 2015 aasta aprillist.

Osaühingu tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

|                                                     | 2017  | 2016  |
|-----------------------------------------------------|-------|-------|
| Omakapitali tootlus ROE                             | 46,5% | 84,5% |
| Varade tootlus ROA                                  | 4,6%  | 4,7%  |
| Koguvara rentaablus                                 | 7,8%  | 8,2%  |
| Omakapitali määr                                    | 10,0% | 5,6%  |
| Likviidsuskordaja<br>e.kiireloomuliste maksete tase | 0,2   | 0,4   |

*ROE = puhaskasum/omakapital*

*ROA = puhaskasum/varad*

*Koguvara rentaablus = ärikasum/koguvara*

*Omakapitali määr = omakapital/bilansimaht*

*Likviidsuskordaja = käibevara-varud/lühiajalised kohustused*

Järgmisel majandusaastal jätkab ettevõtte kinnisvara haldamise alal.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 35 824           | 37 190           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 173              | 53               | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>35 997</b>    | <b>37 243</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 116 881        | 1 062 091        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 116 881</b> | <b>1 062 091</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 152 878</b> | <b>1 099 334</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 77 636           | 75 352           | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 83 270           | 7 947            | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>160 906</b>   | <b>83 299</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 876 712          | 954 353          | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>876 712</b>   | <b>954 353</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 037 618</b> | <b>1 037 652</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 7       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 250              | 250              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 58 932           | 6 822            |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 53 578           | 52 110           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>115 260</b>   | <b>61 682</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 152 878</b> | <b>1 099 334</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 136 254       | 135 779       | 8       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -45 199       | -44 781       | 9       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>91 055</b> | <b>90 998</b> |         |
| Üldhalduskulud                              | -1 034        | -490          |         |
| <b>Äri kasum (kahjum)</b>                   | <b>90 021</b> | <b>90 508</b> |         |
| Intressikulud                               | -36 447       | -38 401       |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 4             | 3             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>53 578</b> | <b>52 110</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>53 578</b> | <b>52 110</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Raudalu Ärikeskus OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande. Aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raudalu Ärikeskus OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilansist ja kasumiaruandest) ning lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi-ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval 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 nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekti kasulik tööiga on 28 aastat, tehnoarajatistel 10 aastat.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi-ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustusi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest.

Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata bilansis. Tingimuslike kohustuste olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

**Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

**Kulud**

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

**Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

**Seotud osapooled**

Aastaruande koostamisel on loetud Raudalu Ärikeskus OÜ seotud osapoolteks:

- olulist mõju omavaid omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eelpool loetletud isikute poolt kontrollitavaid ettevõtteid;

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

**Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

|                                   | 31.12.2017 | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|------------|----------------|
| Ettemaksed                        | 173        | 173            |
| Tulevaste perioodide kulud        | 173        | 173            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>173</b> | <b>173</b>     |
|                                   |            |                |
|                                   | 31.12.2016 | 12 kuu jooksul |
| Ettemaksed                        | 53         | 53             |
| Tulevaste perioodide kulud        | 53         | 53             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>53</b>  | <b>53</b>      |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |          |           |
|------------------------|---------|----------|-----------|
|                        |         |          | Kokku     |
|                        | Maa     | Ehitised |           |
| <b>31.12.2015</b>      |         |          |           |
| Soetusmaksumus         | 232 513 | 894 719  | 1 127 232 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -23 999  | -23 999   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 232 513 | 870 720  | 1 103 233 |
|                        |         |          |           |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -41 142  | -41 142   |
|                        |         |          |           |
| <b>31.12.2016</b>      |         |          |           |
| Soetusmaksumus         | 232 513 | 894 719  | 1 127 232 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -65 141  | -65 141   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 232 513 | 829 578  | 1 062 091 |
|                        |         |          |           |
| Ostud ja parendused    | 95 932  | 0        | 95 932    |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -41 142  | -41 142   |
|                        |         |          |           |
| <b>31.12.2017</b>      |         |          |           |
| Soetusmaksumus         | 328 445 | 894 719  | 1 223 164 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -106 283 | -106 283  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 328 445 | 788 436  | 1 116 881 |

|                                                 | 2017    | 2016    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 136 254 | 135 779 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -4 057  | -3 639  |

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud ei sisalda amordikulusid.



## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                   | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                   |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud               |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Investeeringislaen                | 587 848    | 77 636                           | 510 212             |             | 3%           | EUR         | 2019        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>  | 587 848    | 77 636                           | 510 212             |             |              |             |             |
| Muud laenukohustised              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Muud laenud                       | 366 500    | 0                                | 366 500             |             | 5%           | EUR         | 2019        |
| <b>Muud laenukohustised kokku</b> | 366 500    |                                  | 366 500             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>      | 954 348    | 77 636                           | 876 712             |             |              |             |             |

  

|                                   | 31.12.2016 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                   |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud               |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Investeeringislaen                | 663 205    | 75 352                           | 587 853             |             | 3%           | EUR         | 2019        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>  | 663 205    | 75 352                           | 587 853             |             |              |             |             |
| Muud laenukohustised              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Muud laenud                       | 366 500    | 0                                | 366 500             |             | 5%           | EUR         | 2019        |
| <b>Muud laenukohustised kokku</b> | 366 500    | 0                                | 366 500             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>      | 1 029 705  | 75 352                           | 954 353             |             |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2017       | 31.12.2016       |
| Maa                                                   | 328 445          | 232 513          |
| Ehitised                                              | 788 436          | 829 578          |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>1 116 881</b> | <b>1 062 091</b> |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 76 337        | 76 337         |
| Maksuvõlad                       | 2 040         | 2 040          |
| Muud võlad                       | 4 893         | 4 893          |
| Intressivõlad                    | 4 893         | 4 893          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>83 270</b> | <b>83 270</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 1 278         | 1 278          |
| Maksuvõlad                       | 2 050         | 2 050          |
| Muud võlad                       | 4 619         | 4 619          |
| Intressivõlad                    | 4 619         | 4 619          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>7 947</b>  | <b>7 947</b>   |

## Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2017     | 31.12.2016    |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |               |
| Võimalikud dividendid                       | 90 008         | 47 146        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 22 502         | 11 786        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>112 510</b> | <b>58 932</b> |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                                         | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                              | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                          | 2          | 2          |
| Osade nimiväärtus on 2000 ja 500 eurot. |            |            |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 136 254        | 135 779        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>136 254</b> | <b>135 779</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>136 254</b> | <b>135 779</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Renditulu                                   | 136 254        | 135 779        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>136 254</b> | <b>135 779</b> |

## Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2017          | 2016          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Riiklikud ja kohalikud maksud                          | 2 270         | 2 270         |
| Amortisatsioonikulu                                    | 41 142        | 41 142        |
| Muud                                                   | 1 787         | 1 369         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>45 199</b> | <b>44 781</b> |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | OÜ Carneia |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti      |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                              | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                              | Kohustised | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 296 895    | 296 895    |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 74 224     | 74 224     |

### Ostud ja müügid

|                                                                                                              | 2017   | 2016   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                                                              | Ostud  | Ostud  |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 14 658 | 14 698 |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 665  | 3 675  |

Tegev-ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.03.2018

**Raudalu Ärikeskus OÜ (registrikood: 12675008) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi   | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|----------------------|--------------------|----------------------|
| PILLE-RIINA LAIVERIK | Juhatuse liige     | 05.03.2018           |
| TÕNU KULL            | Juhatuse liige     | 05.03.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 58 932         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 53 578         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>112 510</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 112 510        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>112 510</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 136254          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi   | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Osaühing Carneia | 11013514                                  | Eesti             | 2000 EUR<br>(Lihtomand)      |
| OÜ Maruline      | 12171675                                  | Eesti             | 500 EUR<br>(Lihtomand)       |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu            |
|-----------------|-----------------|
| Telefon         | +372 6508800    |
| Faks            | +372 6508801    |
| E-posti aadress | raudalu@maru.ee |