

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Raudalu Ärikeskus OÜ

registrikood: 12675008

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10132

telefon: +372 6508800

faks: +372 6508801

e-posti aadress: raudalu@maru.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	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Raudalu Ärikeskus 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 OÜ Raudalu Ärikeskus on andnud hoone rentniku käsutusse üürile 2015 aasta aprillist.

Osaühingu tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2015	2014
Omakapitali tootlus ROE	149%	60%
Varade tootlus ROA	1,3%	-0,7%
Koguvara rentaablus	4,6%	-0,6%
Omakapitali määr	0,9%	-1,1%
Likviidsuskordaja e.kiireloomuliste maksete tase	0,2	0,3

ROE = puhaskasum/omakapital

ROA = puhaskasum/varad

Koguvara rentaablus = ärikasum/koguvara

Omakapitali määr = omakapital/bilansimaht

Likviidsuskordaja = käibevara-varud/lühiajalised kohustused

Järgmisel majandusaastal planeeritakse tegevust kinnisvara haldamise alal jätkata.

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 814	2 536	
Nõuded ja ettemaksed	60	139 273	2;3
Kokku käibevara	16 874	141 809	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 103 233	929 204	4
Kokku põhivara	1 103 233	929 204	
Kokku varad	1 120 107	1 071 013	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	72 842	23 162	5
Võlad ja ettemaksed	7 649	470 824	3;6
Kokku lühiajalised kohustused	80 491	493 986	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 030 044	581 245	5
Võlad ja ettemaksed	0	514	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 030 044	581 759	
Kokku kohustused	1 110 535	1 075 745	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 232	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 304	-7 232	
Kokku omakapital	9 572	-4 732	
Kokku kohustused ja omakapital	1 120 107	1 071 013	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	16.06.2014 - 31.12.2014	Lisa nr
Müügitulu	121 643	0	8
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-48 299	0	9
Brutokasum (-kahjum)	73 344	0	
Turustuskulud	-21 445	-944	
Üldhalduskulud	-492	-5 298	
Ärikasum (kahjum)	51 407	-6 242	
Intressikulud	-37 110	-990	
Muud finantstulud ja -kulud	7	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 304	-7 232	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 304	-7 232	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	16.06.2014 - 31.12.2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	51 407	-6 242	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	23 999	0	4
Kokku korrigeerimised	23 999	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	139 213	-139 273	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-467 794	138 642	
Makstud intressid	-33 005	-476	
Kokku rahavood äritegevusest	-286 180	-7 349	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-198 028	-597 022	
Laekunud intressid	7	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-198 021	-597 022	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	546 093	604 407	
Saadud laenude tagasimaksud	-47 614	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	498 479	604 407	
Kokku rahavood	14 278	36	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 536	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 278	36	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 814	2 536	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
16.06.2014	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-7 232	-7 232
31.12.2014	2 500	-7 232	-4 732
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	14 304	14 304
31.12.2015	2 500	7 072	9 572

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raudalu Ärikeskus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksud

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 nüüdsväärtuseni. 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

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

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Finantskohustused

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

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 olemasolust.

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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	3
Ettemaksed	60	60	
Tulevaste perioodide kulud	60	60	
Kokku nõuded ja ettemaksed	60	60	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	139 213	139 213	3
Ettemaksed	60	60	
Tulevaste perioodide kulud	60	60	
Kokku nõuded ja ettemaksed	139 273	139 273	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	2 109	139 213
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 109	139 213

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
16.06.2014			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	232 513	696 691	929 204
31.12.2014			
Soetusmaksumus	232 513	696 691	929 204
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	232 513	696 691	929 204
Ostud ja parendused	0	198 028	198 028
Amortisatsioonikulu	0	-23 999	-23 999
31.12.2015			
Soetusmaksumus	232 513	894 719	1 127 232
Akumuleeritud kulum	0	-23 999	-23 999
Jääkmaksumus	232 513	870 720	1 103 233

	2015	16.06.2014 - 31.12.2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	100 277	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-26 933	0

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	736 386	72 842	663 544		3%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	736 386	72 842	663 544				
Muud laenukohustused							
Muud laenud	366 500	0	366 500		5%	EUR	2019
Muud laenukohustused kokku	366 500	0	366 500				
Laenukohustused kokku	1 102 886	72 842	1 030 044				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	389 907	23 162	366 745		3,4%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	389 907	23 162	366 745				
Muud laenukohustused							
Muud laenukohustused	214 500	0	214 500		5%	EUR	2019
Muud laenukohustused kokku	214 500		214 500				
Laenukohustused kokku	604 407	23 162	581 245				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	232 513	232 513
Ehitised	870 720	696 691
Kokku	1 103 233	929 204

Pangalaenu tagatiseks on seatud I jrk hüpoteek asukohaga Viljandi mnt 41b, Tallinn.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	921	921	0	
Maksuvõlad	2 109	2 109	0	3
Muud võlad	4 619	4 619	0	
Intressivõlad	4 619	4 619	0	
Kokku võlad ja ettemaksud	7 649	7 649	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	470 824	470 824	0	
Maksuvõlad		0	0	3
Muud võlad	514	0	514	
Intressivõlad	514	0	514	
Kokku võlad ja ettemaksud	471 338	470 824	514	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Osade nimiväärtused on 2000 eurot ja 500 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	16.06.2014 - 31.12.2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	121 643	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	121 643	0
Kokku müügitulu	121 643	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	100 277	0
Muu müük	21 366	0
Kokku müügitulu	121 643	0

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

	2015	16.06.2014 - 31.12.2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	21 366	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 270	0
Amortisatsioonikulu	23 999	0
Muud	664	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	48 299	0

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	OÜ Carneia
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	296 895	172 017
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	74 224	42 997

2015	Ostud	Saadud laenud
Emaettevõtja	4 898	121 600
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 226	30 400
16.06.2014 - 31.12.2014		
Emaettevõtja	417	171 600
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97	42 900

Ostude all on kajastatud intressikulu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.03.2016

Raudalu Ärikeskus OÜ (registrikood: 12675008) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PILLE-RIINA LAIVERIK	Juhatuse liige	15.06.2016
TÕNU KULL	Juhatuse liige	30.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 304
Kokku	7 072
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 072
Kokku	7 072

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	100277	82.44%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	21366	17.56%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Carneia	11013514	Eesti	2000 EUR
OÜ Maruline	12171675	Eesti	500 EUR

Sidevahendid

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