

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Riia 130 ja 132

registrikood: 12761508

tänava/talu nimi, Lelle tn 24

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11318

e-posti aadress: raivo.erik@unifund.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Müügitulu	9
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 11 Üldhalduskulud	9
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 13 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

Tegevusaruanne

Ettevõtte

OÜ Riia 130 ja 132 põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürile andmine ja käitus. Ettevõtte omandas 2016. aastal Riia tn 130 ja 132 kinnistud Tartu linnas, kinnistutel asuvad Riia tn 130 ärihoone ning Politsei- ja Piirivalveameti Lõuna prefektuur. Ettevõtte tegevust võivad makromajanduse arengud mõjutada nii positiivses kui negatiivses suunas, samuti mõjutab ettevõtte tegevust kinnisvaraturu tsüklilisus. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Tulud, kasum ja finantssuhtarvud

2016. aasta müügitulu oli 664,6 tuhat eurot. Müügitulust 100 % oli tulu müügist Eestis. Majandusaasta tulemuseks oli kasum 315 tuhat eurot.

Investeeringud

Ettevõtte omandas 2016. aastal Riia tn 130 ja 132 kinnistud Tartu linnas, kinnistutel asuvad Riia tn 130 ärihoone ning Politsei- ja Piirivalveameti Lõuna prefektuur.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Jooksvad tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eurodes, ka ettevõtte varad ja kohustused on kõik eurodes, mistõttu valuutakursi risk puudub. Ettevõtte on võtnud pangalaenu, pangalaenu intressimäära üheks komponendiks on EURIBOR-i intressimäär, mis võib ajas muutuda. Ettevõtte kasutab intressimäärade tõusust tulenevate mõjude kaitseks intressimäära SWAP-i.

Personal

2016. aastal puudus ettevõttel palgaline töötajaskond. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata endiselt tegevust kinnisvara väljaüürimise alal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	219 299	2 502	2
Nõuded ja ettemaksed	11 249	0	3
Kokku käibevarad	230 548	2 502	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 600 000	0	5
Kokku põhivarad	12 600 000	0	
Kokku varad	12 830 548	2 502	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	380 952	0	6
Võlad ja ettemaksed	55 156	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	436 108	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 970 318	0	6
Võlad ja ettemaksed	106 250	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	12 076 568	0	
Kokku kohustised	12 512 676	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	315 370	2	
Kokku omakapital	317 872	2 502	
Kokku kohustised ja omakapital	12 830 548	2 502	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	664 552	0	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-179 060	0	10
Brutokasum (-kahjum)	485 492	0	
Üldhalduskulud	-89 229	0	11
Muud äritulud	106 965	0	
Ärikasum (kahjum)	503 228	0	
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-155 068	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-32 792	2	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	315 370	2	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	315 370	2	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Riia 130 ja 132 OÜ(edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eur-ides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluutaks on EUR, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eur-ideks bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna objekte, mida hoitakse pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majandusliku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärkulude real.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte:

- aktsionäre,
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda,
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Osapooli loetakse seotuks ka juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Pank	219 299	2 502
Kokku raha	219 299	2 502

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 288	10 288
Ostjatelt laekumata arved	10 288	10 288
Ettemaksed	961	961
Tulevaste perioodide kulud	961	961
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 249	11 249

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016
	Maksuvõlg
Käibemaks	2 480
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 480

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	12 493 035
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	106 965
31.12.2016	12 600 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	648 397	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-16 155	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	9 201 270	380 952	8 820 318		EUR	05.07.21
laen emattevõttelst	3 150 000			3 150 000	EUR	27.06.22
Pikaajalised laenud kokku	12 351 270	380 952	8 820 318	3 150 000		
Laenukohustised kokku	12 351 270	380 952	8 820 318	3 150 000		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	37 782	37 782	
Maksuvõlad	2 480	2 480	
Muud võlad	118 264	12 014	106 250
Intressivõlad	85 472	12 014	73 458
Muud viitvõlad	32 792		32 792
Saadud ettemaksed	2 880	2 880	
Muud saadud ettemaksed	2 880	2 880	
Kokku võlad ja ettemaksed	161 406	55 156	106 250

Muude viitvõlgade all pangalepingu intressiswap.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	664 552
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	664 552
Kokku müügitulu	664 552
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Renditulu	648 397
Kommunaalteenuste tulu	16 155
Kokku müügitulu	664 552

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	179 060
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	179 060

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016
Mitmesugused bürookulud	3 442
Valitsemistasud	37 888
ostetud teenused	47 899
Kokku üldhalduskulud	89 229

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Panga intressiswap	-32 792	0
Muu	0	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-32 792	2

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	United Real Estate Fund I AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016
	Kohustised
Emaettevõtja	3 223 458
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 400

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
United Real Estate Fund I	3 190 000	40 000	4,5	EUR	27.02.22

Ostud ja müügid

	2016
	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	66 448

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.04.2017

OÜ Riia 130 ja 132 (registrikood: 12761508) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO ERIK	Juhatuse liige	08.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Riia 130 ja 132 OÜ osanikule:

Arvamus

Oleme auditeerinud Riia 130 ja 132 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusale.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Monika Peetson
Vandeauditiitori number 555
AS Deloitte Audit Eesti
Audiitorettevõtja tegevusloa number 27
Roosikrantsi 2, Tallinn 10119
10. aprill 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Riia 130 ja 132 (registrikood: 12761508) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA PEETSON	Vandeaudiitor	10.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2
Aruandeaasta kasum (kahjum)	315 370
Kokku	315 372
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	315 372
Kokku	315 372

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2
Aruandeaasta kasum (kahjum)	315 370
Kokku	315 372
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	315 372
Kokku	315 372

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	664552	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	raivo.erik@unifund.ee