

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Raekoja Invest OÜ

registrikood: 12807535

tänava/talu nimi, Raekoja plats 20
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

e-posti aadress: info@raekoja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	7
Lisa 4 Müügitulu	8
Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused	8
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	8
Lisa 7 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Raekoja Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvara ost-müük ja haldamine ning üüriteenuste osutamine.

Erinmets OÜ jagunemiskava koostati 13.01.2015, jagunemisotsus võeti vastu 14.01.2015. Osaühing jagunes eraldumisega, jagunemisel oli omandavate ühingutena asutatud 5 osaühingut, sealhulgas ka Erinmets Holding 3 OÜ. Jagunemine loeti toimunuks jaguneva ühingu konstitutiivse jagunemiskandega, äriregistris tehti kanne 02.03.2015.

Erinmets Holding 3 OÜ kui ühendav ühing ja RKP OÜ kui ühendatav ühing sõlmisid ühinemislepingu 18.10.2016, kanne äriregistris tehti 18.11.2016, uueks ärinimeks on Raekoja Invest OÜ.

Raekoja Invest OÜ majandustegevust mõjutavad otseselt arengud kinnisvara äripindade sektoris. Viimastel aastatel on äripindade turg muutunud järjest üürnikekessemaks ning äripindade omanikud peavad muutuma paindlikumaks üürnike soovide suhtes.

Raekoja Invest OÜ omanduses on 1 ärihoone Tartus.

Äripindade rendist saadud käive oli 80 740 eurot, majandusaasta kasumiks kujunes 54 685 eurot.

Investeeringu tasuvus (ROI) seisuga 31.12.2016 oli 4,4 % (31.12.2015 - 3,46 %).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 015	44 398	
Nõuded ja ettemaksed	13 334	12 296	
Nõuded ostjate vastu	13 288	12 270	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	46	26	
Kokku käibevarad	31 349	56 694	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 256 000	1 256 000	2
Kokku põhivarad	1 256 000	1 256 000	
Kokku varad	1 287 349	1 312 694	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	35 707	0	3
Võlad ja ettemaksed	15 377	13 268	
Võlad tarnijatele	4 453	3 646	
Maksuvõlad	1 062	933	
Muud saadud ettemaksed	9 862	8 689	
Kokku lühiajalised kohustised	51 084	13 268	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 164 755	0	3
Kokku pikaajalised kohustised	1 164 755	0	
Kokku kohustised	1 215 839	13 268	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Ülekurss	0	1 253 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 325	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 685	43 426	
Kokku omakapital	71 510	1 299 426	
Kokku kohustised ja omakapital	1 287 349	1 312 694	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	02.03.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Müügitulu	80 740	54 750	4
Muud äritulud	755	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 350	-8 566	5
Mitmesugused tegevuskulud	-10 409	-2 744	6
Muud ärikulud	-1 865	-15	
Ärikasum (kahjum)	55 871	43 425	
Intressitulud	5	1	
Intressikulud	-1 191	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	54 685	43 426	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 685	43 426	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS-i standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väiksele ettevõttele kehtestatud reeglite järgi eurodes.

Raha

Rahana ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansi kirjel Ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Nõuete puhul, mis ei ole isikupäraselt olulised ja mille kohta pole teavet nende väärtuse langemisest, kasutatakse ligikaudse hindamise meetodit.

Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida äriühing hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevad tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Vara kasutada andmisest saadav tulu intresside, litsentsitasude ja dividendidena kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettvõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriolukorrale;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
02.03.2015	1 256 000
31.12.2015	1 256 000
31.12.2016	1 256 000

	2016	02.03.2015 - 31.12.2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	80 640	53 751
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 776	-3 280

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	756 462	35 707	720 755	0	2,35%+EURIBOR	EUR	29.11.2020
Vara Fond OÜ	222 000	0	222 000	0	0%	EUR	
Kristikum OÜ	222 000	0	222 000	0	0%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	1 200 462	35 707	1 164 755	0			
Laenukohustised kokku	1 200 462	35 707	1 164 755	0			

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2016	02.03.2015 - 31.12.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	80 740	54 750
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	80 740	54 750
Kokku müügitulu	80 740	54 750
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade rent	78 996	53 751
Muud	1 744	999
Kokku müügitulu	80 740	54 750

Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	02.03.2015 - 31.12.2015
Haldamistasu	7 308	5 096
Kinnisvarainvesteeringute remont ja hooldus	3 776	3 280
Muud	2 266	190
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	13 350	8 566

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	02.03.2015 - 31.12.2015
Õigusabi kulud	5 550	1 599
Varakindlustus	1 694	1 117
Pangateenused	2 025	0
Muud	1 140	28
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 409	2 744

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad				
Vara Fond OÜ	647 000	425 000	0%	EUR
Kristikum OÜ	647 000	425 000	0%	EUR

Ostud ja müügid

	02.03.2015 - 31.12.2015
	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 520

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.03.2017

Raekoja Invest OÜ (registrikood: 12807535) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL MÜRK	Juhatuse liige	21.03.2017
MAANUS MAGERIN	Juhatuse liige	21.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 325
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 685
Kokku	69 010
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	69 010
Kokku	69 010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	80740	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@raekoja.ee