

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Retore Invest OÜ

registrikood: 11838159

tänavatalu nimi, Narva mnt 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

e-posti aadress: roberto.garobbio@sunrise.ch

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Muud ärikulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12



Tegevusaruanne

Retore Invest OÜ on asutatud 2009. aasta lõpus ning ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara ost-müük. 2011. majandusaastal soetati kaks korterimandit Harjumaal Vilmsis, mis 2011. aastal lõpuni ehitati ning millest üks korter realiseeriti 2012. aastal ning teine 2013. aastal.

Ettevõtte analüüsib jätkuvalt kinnisvaraturgu ja otsib uusi investeerimisvõimalusi Eestis.



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	22 063	10 712	2
Nõuded ja ettemaksed	0	713	3
Kokku käibevara	22 063	11 425	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	0	90 500	4
Kokku põhivara	0	90 500	
Kokku varad	22 063	101 925	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	0	71	5
Kokku lühiajalised kohustused	0	71	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	63 976	6
Võlad ja ettemaksed	0	7 284	5
Kokku pikaajalised kohustused	0	71 260	
Kokku kohustused	0	71 331	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 038	38 750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 531	-10 712	
Kokku omakapital	22 063	30 594	
Kokku kohustused ja omakapital	22 063	101 925	



Kasumiaruanne
(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Muud äritulud	0	3 167	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-51	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 504	-4 924	
Tööjõukulud	-1 021	-2 043	9
Muud ärikulud	-4 678	0	10
Kokku ärikasum (-kahjum)	-8 203	-3 851	
Muud finantstulud ja -kulud	-328	-6 861	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 531	-10 712	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 531	-10 712	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-8 203	-3 851	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivara müügist	4 667	-3 167	
Kokku korrigeerimised	4 667	-3 167	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	713	1 324	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-71	-630	
Laekunud intressid	2	21	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 892	-6 303	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	85 833	97 500	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	85 833	97 500	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-63 976	-79 957	
Makstud intressid	-7 614	-6 270	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-71 590	-86 227	
Kokku rahavood	11 351	4 970	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 712	5 742	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 351	4 970	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 063	10 712	2

Omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	38 750	41 306
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-10 712	-10 712
31.12.2012	2 556	28 038	30 594
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-8 531	-8 531
31.12.2013	2 556	19 507	22 063



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Retore Invest OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

2013. aasta aruandes on korrigeeritud kinnisvarainvesteeringu müügi kajastamist 2012. aasta võrdlusandmetes vastavalt RTJ 6-le. Vea korrigeerimise mõju 2012.a kasumiaruandele on kajastatud alljärgnevas tabelis:

Lisarea nimetus	31.12.2012	Muutus	31.12.2012
Müügitulu	97 500	-97 500	0
Muud äritulud	0	3 167	3 167
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-94 384	94 333	-51

Finantsvarad

Finantsvarad (raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded - viitlaekumised, antud laenud ning muud lüh- ja pikaajalised nõuded, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lüh- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) 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

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse kinnisvaraobjekti (maa, hoone või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna eelkõige renditulu teenimise 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 õiglases väärtuses.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

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.

Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või on oluline mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Retore Invest OÜ käsitleb seotud osapooltena teisi ettevõtteid, millel on kontroll või oluline mõju ettevõtte üle; ettevõtte tütar- ja sidusettevõtteid; ettevõtte või tema emaettevõtte juhtkonda ja ettevõtte eraisikutest omanikke, kellel on kontroll või oluline mõju ettevõtte üle, eelmainitud isikute lähedasi pereliikmeid ning kõigi eelmainitud isikute poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	22 063	10 712
Kokku raha	22 063	10 712

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	713	713	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	713	713	0	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	184 833
Müügid	-94 333
31.12.2012	90 500
Müügid	-90 500
31.12.2013	0

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	85 833	97 500

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksuvõlad	0	0	0	0
Muud võlad	0	0	0	0
Intressivõlad	0	0	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0	0	0

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksuvõlad	71	71	0	0
Muud võlad	7 284	0	7 284	0
Intressivõlad	7 284	0	7 284	0
Kokku võlad ja ettemaksed	7 355	71	7 284	0

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen seotud isikutelt	0	0	0	0	0	0	0
Pikaajalised laenud kokku	0	0	0	0			
Laenukohustused kokku	0	0	0	0			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen seotud isikutelt	63 976	0	63 976	0	6%	EUR	2014
Pikaajalised laenud kokku	63 976	0	63 976	0			
Laenukohustused kokku	63 976	0	63 976	0			

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	4
Seisuga 31.12.2012 koosnes osakapital neljast osast, mille nimiväärtused olid 12 400 EEK, 12 400 EEK, 7 600 EEK ja 7 600 EEK.		
Seisuga 31.12.2013 koosnes osakapital ühest osast nimiväärtusega 40 000 EEK.		

Retore Invest OÜ jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2013 moodustas 22 063 eurot (31. detsember 2012: 30 594 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Juhul, kui välja makstaks kogu jaotamata kasum bilansipäeva seisuga, oleks võimalik omanikele välja maksta netodividende 17 430 eurot, millega kaasneks dividendide tulumaks summas 4 633 eurot (31. detsembril 2012: netodividendid 24 169 eurot ja dividendide tulumaks 6 425 eurot).

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	3 167
Kokku muud äritulud	0	3 167

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-768	-1 536
Sotsiaalmaksud	-253	-507
Kokku tööjõukulud	-1 021	-2 043

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-4 667	0
Muud	-11	0
Kokku muud ärikulud	-4 678	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	57 743
Olulise osalusega juridilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	13 517

2013	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	51 821
Olulise osalusega juridilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	105	12 155
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	105	0

2012	Ostud	Saadud laenu- tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	64 762
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	376	15 195

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2013	2012
Arvestatud tasu	768	1 536

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud muid olulisi soodustusi.

Seotud isikutele koos tagastatud laenudega makstud laenuintressid:

2013.a. 7614 EUR (sellest 6190 EUR olulise osalusega eraisikust omanikele ja 1424 EUR olulise osalusega juriidilisest isikust omanikule)

2012.a. 6270 EUR (sellest 5101 EUR olulise osalusega eraisikust omanikele ja 1169 EUR olulise osalusega juriidilisest isikust omanikule)

Dr. Roberto Garobbio

13. 3. 14

Handwritten signature

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 531
Kokku	19 507
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	19 507
Kokku	19 507

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 531
Kokku	19 507
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	19 507
Kokku	19 507

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Roberto Garobbio	14.04.1964	Vicolo Bena 4M, 6850 Mendrisio, Šveits	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	roberto.garobbio@sunrise.ch