

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus:
aruandeaasta lõpp:

01.01.2015
31.12.2015

ärinimi:

OÜ Real Estate Builders

registrikood:

11198519

**tänava/talu nimi,
maja ja korteri number:
linn:
maakond:
postisihtnumber:**

Rävala pst 3/Kuke 2

Tallinn
Harju maakond
10143

telefon:
faks:

+372 6272560, +372 6684700
+372 6684701

e-posti aadress:

1partner@1partner.ee,
martin.vahter@eesti.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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Laenukohustused	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Müügitulu	11
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Sissejuhatus

Real Estate Builders OÜ on asutatud 13. detsembril 2005. aastal. Real Estate Builders OÜ põhitegevusalaks on enda kinnisvara arendus ning ost-müük.

Tulud, kulud ja kasum

2015. aastal oli Real Estate Builders OÜ müügitulu 9 tuhat eurot. 2015. aasta lõppes ettevõtte jaoks 4 tuhande eurose kasumiga.

Peamised finantssuhtarvud

	2015	2014
Müügitulu (tuh. €)	9	22
Tulu kasv +/- langus -	-59%	-24%
Puhaskahjum/ (kasum)(tuh.€)	4	-29
Puhasrentaablus	44%	-131%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,12	0,06
ROA	0%	-3%
ROE	1%	-53%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Tulu kasv/ langus (%) = (aruandeaasta müügitulu – eelneva aasta müügitulu)/ eelneva aasta müügitulu*100

* Puhasrentaablus (%) = aruandeaasta puhaskasum (kahjum)/aruandeaasta müügitulu*100

* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= aruandeaasta käibevara/ aruandeaasta lühiajalised kohustused

* ROA (%) = aruandeaasta puhaskasum (kahjum)/ aruandeaasta varad kokku*100

* ROE (%) = aruandeaasta puhaskasum (kahjum)/ aruandeaasta omakapital kokku *100

Investeeringud

2015. aastal Real Estate Builders OÜ kinnisvarasse ei investeerinud.

Personal

Real Estate Builders OÜ-l aruandeperioodil polnud palgalisi töötajaid. Ettevõtte heaks töötavad juhatusel liikmed, eraldi tasu nendele määratud ei ole.

Eesmärgid järgnevaks majandusaastaks

Real Estate Builders OÜ eesmärgiks järgmisel majandusaastal on olemasolevate investeeringute realiseerimine, kasumi teenimine ning uute objektide leidmine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 532	5 761	
Nõuded ja ettemaksed	81	186	
Kokku käibevara	9 613	5 947	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 000 000	1 000 000	2
Kokku põhivara	1 000 000	1 000 000	
Kokku varad	1 009 613	1 005 947	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	85 717	86 124	4
Kokku lühiajalised kohustused	85 717	86 124	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	864 223	864 226	3
Kokku pikaajalised kohustused	864 223	864 226	
Kokku kohustused	949 940	950 350	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 786	82 199	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 075	-29 414	
Kokku omakapital	59 673	55 597	
Kokku kohustused ja omakapital	1 009 613	1 005 947	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	9 000	22 397	5
Muud äritulud	407	117	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 943	-24 406	6
Mitmesugused tegevuskulud	-287	-3 702	7
Muud ärikulud	-104	-111 294	
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 073	-116 888	
Intressikulud	0	-12 527	
Muud finantstulud ja -kulud	2	100 001	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 075	-29 414	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 075	-29 414	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	4 073	-116 888
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	100 000
Kokku korrigeerimised	0	100 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-321	-1 937
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	19	695
Kokku rahavood äritegevusest	3 771	-18 130
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	405 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	405 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	20 700
Saadud laenude tagasimaksed	0	-413 432
Makstud intressid	0	-12 526
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-405 258
Kokku rahavood	3 771	-18 388
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 761	24 149
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 771	-18 388
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 532	5 761

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	82 199	85 011
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-29 414	-29 414
31.12.2014	2 556	256	52 785	55 597
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 075	4 075
Muud muutused omakapitalis			1	1
31.12.2015	2 556	256	56 861	59 673

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Real Estate Builders OÜ 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mis täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendeid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Real Estate Builders OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasel väärtuses, kasutades ettevõtte välise professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muutuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub juba korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb 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 kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtuvalt valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest on need välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Real Estate Builders OÜ loeb seotud osapoolteks;

- * omanikke (sh emaeetvõtte omanikud);
- * tütar- ja sidusettevõtteid;
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaeetvõtte teised tütarettvõtted);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavood on koostatud kaudsel meetodil – korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeeringute ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2015 ja aruande koostamise kuupäevade vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise aasta majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	1 416 291
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-11 291
Müügid	-405 000
31.12.2014	1 000 000
31.12.2015	1 000 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 000	11 906
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 943	665

Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltega	864 223		864 223		2%	EUR	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	864 223		864 223				
Laenukohustused kokku	864 223		864 223				
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltega	864 226		864 226			EUR	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	864 226		864 226				
Laenukohustused kokku	864 226		864 226				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised		1 000 000
Kokku		1 000 000

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Muud võlad	85 717	85 717
Intressivõlad	85 717	85 717
Kokku võlad ja ettemaksed	85 717	85 717
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Muud võlad	85 717	85 717
Intressivõlad	85 717	85 717
Saadud ettemaksed	407	407
Tulevaste perioodide tulud	86	86
Muud saadud ettemaksed	321	321
Kokku võlad ja ettemaksed	86 124	86 124

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 000	22 397
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 000	22 397
Kokku müügitulu	9 000	22 397
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parkla renditulu	9 000	9 000
Üüritulu	0	11 907
Haldusteenus	0	665
Muud tulud	0	825
Kokku müügitulu	9 000	22 397

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Ostetud kommunaalteenused	0	731
KV investeeringuga seotud kulud	4 943	23 675
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 943	24 406

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Juriidilised kulud	208	13
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	0	2 083
Muud	79	1 606
Kokku mitmesugused tegevuskulud	287	3 702

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	TM Investment OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	376 039	376 039
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	573 901	573 901

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.04.2016

OÜ Real Estate Builders (registrikood: 11198519) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	05.04.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 075
Kokku	56 861
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	56 861
Kokku	56 861

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 075
Kokku	56 861
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	56 861
Kokku	56 861

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ TM Investment	11152184	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6684700
Telefon	+372 6272560
Faks	+372 6684701
E-posti aadress	martin.vahter@eesti.ee
E-posti aadress	1partner@1partner.ee