

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Raial Invest OÜ

registrikood: 11706482

tänavanimi: Ehitaja 5-27

maja ja korteri number:

linn: Tõrva linn

maakond: Valga maakond

postisihtnumber: 68604

telefon: +372 5640888

faks: +372 7304475

e-posti aadress: info@frendit.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Varud	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 9 Materiaalne põhivara	18
Lisa 10 Kapitalirent	18
Lisa 11 Laenukohustused	20
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	21
Lisa 14 Muud võlad	21
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	22
Lisa 16 Osakapital	22
Lisa 17 Müügitulu	22
Lisa 18 Muud äritulud	22
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	23
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	23
Lisa 21 Tööjõukulud	24
Lisa 22 Muud ärikulud	24
Lisa 23 Intressikulud	24
Lisa 24 Seotud osapooled	24
Lisa 25 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Aruande allkirjad	29
Vandeaudiitori aruanne	30

Tegevusaruanne

Raial Invest OÜ põhitegevusalaks on investeerimine ja investeeringute haldamine, sealhulgas juhtimisteenuste osutamine. Oma tütar- ja sidusettevõtete kaudu tegutseb ettevõtte Eesti Vabariigis.

Raial Invest OÜ investeeringud on suunatud peamiselt kahte valdkonda:

1. teenindusäri (kinnisvara haldus ja hooldus, vee- ja kanalisatsiooniehitusteenused;
2. kinnisvara (kinnisvara arendamine ja käitus).

Ettevõtluskeskkonna üldised arengud ja riskid

Kontserni tegvusega kaasnevad keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud on minimaalsed. Majandustegevuse oluline osa ei ole tsükliline ega hooajaline, ka see maandab tegevusriske.

Ettevõtte valuutarisk on madal kuna enamik tehingutest teostatakse eurodes. Vaatamata sellele, et valdav osa kontserni finantskohustustest on seotud ujuva intressimääraga ja maandamata intressiriskiga, ei ole majanduskeskkonna kõikumistest tulenev baasintressimäärade muutus olulise negatiivse mõjuga kuna viimastel perioodidel on baasintressimäär olnud pidevas languses.

Konsolideerimisgrupp

Bilansikuupäeva seisuga kuulus kontserni lisaks emaettevõttele 6 tütarettevõtet ja 4 sidusettevõtet. Konsolideerimisgrupi koosseis ning tütar- ja sidusettevõtete osaluse määrad on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 6 ja 7.

Konsolideeritava üksuse ja konsolideerimisgrupi investeerimis- ning finantsstrateegia, finantsstruktuur, riskide maandamise poliitika ja likviidus arenevad koos ettevõttega. Olulisi muudatusi nendes valdkondades ei planeerita, kuid majanduskeskkonna edasisel muutumisel ei ole need välistatud.

Oluliseks muudatuseks konsolideerimisgrupis oli ühe sidusettevõtte osade müük ning kahe tütarettevõtte osade ost 2015 aastal.

Kontsern kavatseb jätkata senist dividendipoliitikat, juhindudes seejuures iga-aastasest majandustulemusest.

2015.aasta olulisemad sündmused

Emaettevõtte müüs ühe sidusettevõtte, milles osalus oli 50%.

Aruandeperioodil omistas emaettevõtte osaluse kahes tütarettevõttes - Tähe Haldus OÜ (100% osalust) ja Frozen Kingdom OÜ (70% osalust).

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Jätkata kinnisvara arenduse ja käitusega. Vee- ja kanalisatsioonitorustike ehituse valdkonnas on eesmärgiks osaleda senisest rohkem nii riigi- kui ka eraettevõtete hankekonkurssidel.

Peamised suhtarvud

Suhtarv	2015		2014		Arvestamise alus
	<u>kontsern / emaettevõte</u>		<u>kontsern / emaettevõte</u>		
Puhaskasum %	63	100	52	100	aasta puhaskasum/äritulud
Omakapitali tootlikkus (ROE %)	25	34	21	87	aasta puhaskasum/ omakapital
Varade tootlikkus (ROA %)	20	22	17	86	aasta puhaskasum/varade maht
Võõrkapitali osakaal varades %	20	35	16	1	kohustused kokku/varad
Varade kattekordaja %	1,8	41	5	50	käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	340 153	1 409 174	
Finantsinvesteeringud	350 251	278 392	2
Nõuded ja ettemaksed	324 696	392 598	3
Varud	73 472	377 872	4
Kokku käibevara	1 088 572	2 458 036	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	465 602	5 223	6,7
Nõuded ja ettemaksed	203 423	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 645 608	2 089 423	8
Materiaalne põhivara	765 899	857 772	9
Kokku põhivara	7 080 532	2 952 418	
Kokku varad	8 169 104	5 410 454	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	190 155	246 183	11
Võlad ja ettemaksed	412 749	217 498	5,12,13,14
Kokku lühiajalised kohustused	602 904	463 681	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 040 100	379 579	11
Kokku pikaajalised kohustused	1 040 100	379 579	
Kokku kohustused	1 643 004	843 260	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	16
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 864 232	3 596 607	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 362 245	932 368	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	6 229 033	4 531 531	
Vähemusosalus	297 067	35 663	
Kokku omakapital	6 526 100	4 567 194	
Kokku kohustused ja omakapital	8 169 104	5 410 454	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 288 144	1 781 302	17
Muud äritulud	1 218 693	10 917	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-960 474	-996 804	19
Mitmesugused tegevuskulud	-195 459	-213 538	20
Tööjõukulud	-147 034	-204 927	21
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-160 210	-223 793	9
Muud ärikulud	-64 018	-2 534	22
Kokku ärikasum (-kahjum)	979 642	150 623	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	623 473	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	42 047	808 518	
Intressikulud	-29 003	-20 445	23
Muud finantstulud ja -kulud	5 539	10 610	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 621 698	949 306	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 621 698	949 306	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 362 245	932 368	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	259 453	16 938	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	979 642	150 623	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	160 210	223 793	9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-185 797	-10 917	22
Muud korrigeerimised	-1 029 615	0	
Kokku korrigeerimised	-1 055 202	212 876	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	40 111	61 759	
Varude muutus	304 400	-44 389	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	193 702	-72 066	
Laekunud intressid	243	7 099	
Makstud intressid	-27 454	-20 038	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-18 608	
Muud rahavood äritegevusest	219	0	
Kokku rahavood äritegevusest	435 661	277 256	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-147 493	-72 963	9
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	120 250	65 917	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 899 120	-651 545	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	519 678	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2 000	-1 225	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	375 000	0	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-46 036	-175 362	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	2 645	1 020 000	
Antud laenud	-70 000	-216 000	
Antud laenude tagasimaksed	24 295	426 090	
Laekunud dividendid	13 606	55 593	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 109 175	450 505	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	790 705	5 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-173 334	-169 660	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-12 878	-34 737	
Makstud dividendid	0	-120 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	604 493	-319 397	
Kokku rahavood	-1 069 021	408 364	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 409 174	1 000 810	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 069 021	408 364	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	340 153	1 409 174	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2013	2 556	3 716 607	18 725	3 737 888
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	932 368	16 938	949 306
Makstud dividendid	0	-120 000	0	-120 000
31.12.2014	2 556	4 528 975	35 663	4 567 194
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 362 245	259 453	1 621 698
Muud muutused omakapitalis	0	335 257	1 951	337 208
31.12.2015	2 556	6 226 477	297 067	6 526 100

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Raial Invest 2015. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Raial Invest (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtete OÜ Frendit (osalus 100%), OÜ Alforme (osalus 100%), OÜ AR Arendus (osalus 100%), OÜ Rolar (osalus 60%), OÜ Tähe Haldus (osalus 100%) ja OÜ Frozen Kingdom (osalus 70%) finantsnäitajad.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud, mis on kajastatud õiglases väärtuses.

Raial Invest OÜ arvestus- ja esitusvaluutaks on euro (EUR). Kõik aruandes esinevad summad on ümardatud lähima ühe euron.

Konsolideeritud aruannete koostamisel on lähtutud alltoodud arvestuspõhimõtetest, mida on järjepidevalt kohaldatud kõikidele aruandes märgitud perioodidele, välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raial Invest OÜ on muutnud arvestuspõhimõtet kinnisvarainvesteeringute kajastamisel. Eelmistel perioodidel on Raial Invest OÜ kajastanud kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Alates käesolevast aruandeaastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, õiglase väärtuse meetodil. Kuna arvestuspõhimõtte muutuse kumulatiivset mõju ei olnud võimalik usaldusväärselt määrata aruandeperioodi algsaldode suhtes, rakendatakse uut arvestuspõhimõtet edasiulatuvalt alates 2015. majandusaasta aruandest.

Kuni 2014 majandusaastani kajastati sidusettevõtteid konsolideeritud aruannetes soetusmaksumuse meetodil. 2015. majandusaastast muudeti arvestuspõhimõtet ning sidusettevõtteid kajastatakse konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil. Arvestuspõhimõtte muutusest tingitud ümberhindlus on kajastatud 31.12.2015 bilansis eelmiste perioodide jaotamata kasumi muutusena. 2015. aasta kapitaliosaluse meetodil arvestamisele kuuluv tulem on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Arvestuspõhimõtte muutuse mõju eelmiste perioodide jaotamata kasumile oli 335 257 eurot, milline omakapitali muutuste aruandes on kajastatud muudes muutustes, kuna bilansi seisuga 31.12.2014 ning 2014 majandusaasta kasumiaruannet ei korrigeeritud.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvarad

Ettevõtte finantsvaradena kajastatakse raha, lepingulist õigust saada teistelt osapooltelt raha või muid finantsvarasid (nõuded ostjate vastu, antud laenude ja nendelt arvestatud intressinõuded). Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha ja raha ekvivalentid on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtete kajastamine

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütar-ettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütar-ettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kohe selle tuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisenä.

Tütarettevõtete müük

Müüdid tütar-ettevõtete tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes kuni müügikuupäevani. Vahe müügihinna ja tütar-ettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütar-ettevõtte müügist. Juhul, kui tütar-ettevõtte osalisel müügil kaob kontserni kontroll ettevõtte üle, kuid säilib mingi osalus, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa kas sidusettevõtte või finantsinvesteeringuna. Allesjääv investeering võetakse arvele õiglasest väärtusest või allesjääva osa bilansilises väärtuses müügikuupäeva seisuga, kui õiglast väärtust ei ole võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega.

Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel omakapitalis.

Investeeringud sidusettevõtetesse

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investori osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investori on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekiirupidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varudena kajastatakse varasid, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude soetusmaksumuse kulusse kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvaraobjekti soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, õiglasel väärtusel, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud" / "Muud äritulud". 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. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Materiaalse põhivara grupid ja nende amortisatsiooninormid:

Maa ei amortiseerita

Ehitised ja rajatised 5 - 10%

Sõidukid ja seadmed 20 - 50%

Muu inventar 20 - 50%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või kuni lõpliku eemaldamiseni bilansist.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	10-20 aastat
Masinaid ja seadmed	2-5 aastat
Muu inventar	2-5 aastat

Rendid

Kapitali-ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kapitalirendi tingimustel renditud vara amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad tarnijatele, laenukohustused, maksuvõlad, võlad töövõtjatele, muud viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised kajastatakse bilansis siis, kui ettevõtte on enne bilansipäeva toimunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (seaduslik või lepinguline); on tõenäoline, et kohustuse täitmine nõuab majanduslikke hüvesid moodustavatest ressurssidest loobumist; kuid kohustuse lõplik summa või tasumistähtaeg pole täpselt teada.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. 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 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kohaldatavatele Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted kasumilt tulumaksu. Kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumist väljamakstavatelt dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär alates 01.01.2015 on 20/80 väljamakstud netodividendidest (kuni 31.12.2014 oli kehtiv maksumäär 21/79 väljamakstud netodividendidest). Kuna tulumaksu tasutakse dividendidelt, mitte kasumilt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja –kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, lisas 15.

Seotud osapooled

OÜ Raial Invest konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- sidusettevõtjad;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- punktis c kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	314 513	314 513
Soetamine	175 361	175 361
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 020 000	-1 020 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	808 518	808 518
31.12.2014	278 392	278 392
Kajastatud õiglasest väärtuses	278 392	278 392
Soetamine	46 036	46 036
Müük müügihinnas või lunastamine	-2 645	-2 645
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	28 468	28 468
31.12.2015	350 251	350 251
Kajastatud õiglasest väärtuses	350 251	350 251

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	99 781	99 781	0	
Ostjatelt laekumata arved	99 781	99 781	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	36 560	36 560	0	5
Muud nõuded	391 473	188 050	203 423	
Laenunõuded	203 423	0	203 423	
Intressinõuded	6 593	6 593	0	
Viitlaekumised	181 457	181 457	0	
Ettemaksed	305	305	0	
Muud makstud ettemaksed	305	305	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	528 119	324 696	203 423	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	231 019	231 019	0	
Ostjatelt laekumata arved	231 019	231 019	0	
Muud nõuded	161 579	161 579	0	
Laenunõuded	157 718	157 718	0	
Intressinõuded	3 624	3 624	0	
Viitlaekumised	237	237	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	392 598	392 598	0	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata toodang	71 770	377 872
Arendusjärgus olevad kinnistud	71 770	377 872
Ettemaksed varude eest	1 702	0
Ettemaksed tarnijatele	1 702	0
Kokku varud	73 472	377 872

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	36 560	5 819	5 673
Üksikisiku tulumaks	0	2 833	2 614
Sotsiaalmaks	0	5 613	5 527
Kohustuslik kogumispension	0	315	296
Töötuskindlustusmaksed	0	371	378
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	36 560	14 951	14 488

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10843596	Frendit OÜ	Eesti	Vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	100	100
10946600	Alforme OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12282819	AR Arendus OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12214539	Rolar OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	60	60
12814222	Tähe Haldus OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100
12069764	Frozen Kingdom OÜ	Eesti	Programmeerimine, disainerite tegevus	0	70

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	31.12.2015
Frendit OÜ	101 854	0	101 854
Alforme OÜ	2 684	0	2 684
AR Arendus OÜ	2 500	0	2 500
Rolar OÜ	288	0	288
Tähe Haldus OÜ	0	2 750	2 750
Frozen Kingdom OÜ	0	3 500	3 500
Kokku	107 326	6 250	113 576

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Frendit OÜ	50	27.12.2012	98 658
Frendit OÜ	50	04.11.2013	3 196
Alforme OÜ	50	28.12.2012	1 342
Alforme OÜ	50	04.11.2013	1 342
AR Arendus OÜ	100	13.06.2012	2 500
Rolar OÜ	60	12.01.2012	288
Tähe Haldus OÜ	100	13.03.2015	2 750
Frozen Kingdom OÜ	70	16.07.2015	3 500

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12001039	Asfaldigrupp OÜ	Eesti	Teede ja kiirteede ehitus	50	0
10707315	TR Veod OÜ	Eesti	Kaubavedu maanteel	50	50
11907754	TR Varahaldus OÜ	Eesti	Mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine	50	50
12305710	TR Arendus OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50
12615586	Metsmark OÜ	Eesti	Metsamajandus	49	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2015
Asfaldigrupp OÜ	1 278	-1 278	0	0	0
TR Veod OÜ	1 342	0	39 971	281 575	322 888
TR Varahaldus OÜ	1 278	0	-5 724	24 430	19 984
TR Arendus OÜ	100	0	81 161	8 195	89 456
Metsmark OÜ	1 225	0	10 992	21 057	33 274
Kokku	5 223	-1 278	126 400	335 257	465 602

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
TR Veod OÜ	50	04.11.2013	1 342
TR Varahaldus OÜ	50	16.04.2010	1 278
TR Arendus OÜ	50	19.07.2012	100
Metsmark OÜ	49	29.04.2014	1 225

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Asfaldigrupp OÜ	50	497 549	496 271

Muud muutused summas 335 257 eurot on tingitud arvestuspõhimõtte muutusest tulenev ümberhindlus. Alates 2015. majandusaastast kajastatakse sidusettevõtteid bilansis kapitaliosaluse meetodil.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	336 399	1 260 000	1 596 399
Akumuleeritud kulum	0	-95 521	-95 521
Jääkmaksumus	336 399	1 164 479	1 500 878
Ostud ja parendused	651 545	0	651 545
Amortisatsioonikulu	0	-63 000	-63 000
31.12.2014			
Soetusmaksumus	987 944	1 260 000	2 247 944
Akumuleeritud kulum	0	-158 521	-158 521
Jääkmaksumus	987 944	1 101 479	2 089 423
Müügid	-16 399	-341 687	-358 086
Amortisatsioonikulu	0	-16 042	-16 042
Ümberklassifitseerimised	-971 545	-743 750	-1 715 295
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	0
Ostud ja parendused	2 899 120
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 031 193
Ümberklassifitseerimised	1 715 295
31.12.2015	5 645 608

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	238 167	151 626
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 753	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	519 678	0

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013					
Soetusmaksumus	518 826	580 777	942 376	20 938	2 062 917
Akumuleeritud kulum	0	-128 194	-580 284	-20 354	-728 832
Jääkmaksumus	518 826	452 583	362 092	584	1 334 085
Ostud ja parendused	0	0	70 834	2 129	72 963
Amortisatsioonikulu	0	-29 038	-131 557	-198	-160 793
Müügid	0	0	-55 000	0	-55 000
Ümberklassifitseerimised	-333 483	0	0	0	-333 483
Ümberklassifitseerimine varudega	-333 483	0	0	0	-333 483
31.12.2014					
Soetusmaksumus	185 343	580 777	851 496	16 670	1 634 286
Akumuleeritud kulum	0	-157 232	-605 127	-14 155	-776 514
Jääkmaksumus	185 343	423 545	246 369	2 515	857 772
Ostud ja parendused	0	0	99 160	48 333	147 493
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	0	0	847	847
Amortisatsioonikulu	0	-28 189	-108 551	-4 487	-141 227
Müügid	0	-84 151	-11 894	0	-96 045
Muud muutused	0	0	-2 094	-847	-2 941
31.12.2015					
Soetusmaksumus	185 343	478 777	840 491	65 002	1 569 613
Akumuleeritud kulum	0	-167 572	-617 501	-18 641	-803 714
Jääkmaksumus	185 343	311 205	222 990	46 361	765 899

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Ehitised	108 000	0
Masinad ja seadmed	12 250	65 917
Kokku	120 250	65 917

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Kapitalirent	0	0	0	0		
Kapitalirendikohustused kokku	0	0	0	0		

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Kapitalirent	12 878	12 878	0	0	2,4	15.09.2015
Kapitalirendikohustused kokku	12 878	12 878	0	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Masinad ja seadmed	34 500	55 200
Kokku	34 500	55 200

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laen omanikelt	5 585	5 585				
Laen teistelt ettevõtetelt	7 789	7 789			2%	
Lühiajalised laenud kokku	13 374	13 374				
Pikaajalised laenud						
Swedbank laen Tähe Haldus OÜ	739 539	89 080	650 459	0	3%	08.05.2019
Swedbank laen Rolar OÜ	379 579	87 701	291 878	0	3%	15.01.2020
Laen teistelt ettevõtetelt	97 763	0	97 763	0	2%	
Pikaajalised laenud kokku	1 216 881	176 781	1 040 100	0		
Kapitalirendikohustused kokku	0	0	0	0		
Laenukohustused kokku	1 230 255	190 155	1 040 100	0		

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Teistelt ettevõtetelt	110 433	110 433			2	
SEB Pank laen	37 549	37 549			2,371	21.07.2015
Lühiajalised laenud kokku	147 982	147 982				
Pikaajalised laenud						
Swedbank	464 902	85 323	379 579	0	3,000	15.01.2020
Pikaajalised laenud kokku	464 902	85 323	379 579	0		
Kapitalirendikohustused kokku	12 878	12 878	0	0		
Laenukohustused kokku	625 762	246 183	379 579	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	185 343	333 483
Ehitised	2 650 000	1 078 894
Masinaid ja seadmeid	0	55 200
Kokku	2 835 343	1 467 577

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	363 279	363 279	
Võlad töövõtjatele	10 981	10 981	13
Maksuvõlad	14 951	14 951	5
Muud võlad	5 665	5 665	14
Intressivõlad	5 665	5 665	
Saadud ettemaksed	17 873	17 873	
Muud saadud ettemaksed	17 873	17 873	
Kokku võlad ja ettemaksed	412 749	412 749	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	181 394	181 394	
Võlad töövõtjatele	12 669	12 669	13
Maksuvõlad	14 488	14 488	5
Muud võlad	6 047	6 047	14
Intressivõlad	4 116	4 116	
Muud viitvõlad	1 931	1 931	
Saadud ettemaksed	2 900	2 900	
Muud saadud ettemaksed	2 900	2 900	
Kokku võlad ja ettemaksed	217 498	217 498	

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Töötasude kohustus	6 155	6 184
Puhkusetasude kohustus	4 826	6 485
Kokku võlad töövõtjatele	10 981	12 669

Lisa 14 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Intressivõlad	5 665	5 665
Kokku muud võlad	5 665	5 665

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Intressivõlad	4 116	4 116
Muud viitvõlad	1 931	1 931
Kokku muud võlad	6 047	6 047

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 126 730	738 997
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	281 682	184 749
Kokku tingimuslikud kohustused	1 408 412	923 746

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 288 144	1 781 302
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 288 144	1 781 302
Kokku müügitulu	1 288 144	1 781 302
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	998 875	1 629 676
Renditud varalt saadud tulu	238 171	151 626
Muu müügitulu	51 098	0
Kokku müügitulu	1 288 144	1 781 302

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum materiaalse põhivara müügist	185 797	10 917
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 031 193	0
Muud	1 703	0
Kokku muud äritulud	1 218 693	10 917

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	295 226	191 960
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	264 584	0
Energia	40 812	19 423
Elektrienergia	40 812	19 423
Alltöövõtutööd	310 748	406 346
Transpordikulud	16 250	280 245
Üür ja rent	7 853	25 136
Masinate ja seadmete remondikulud	0	18 576
Muud	25 001	55 118
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	960 474	996 804

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	4 669	0
Energia	49 426	85 215
Soojusenergia	3 935	2 500
Kütus	45 491	82 715
Mitmesugused bürookulud	4 440	5 382
Lähetuskulud	2 328	0
Koolituskulud	3 161	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 007	2 620
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	22 308	24 000
Kindlustus	6 645	4 175
Andmeside	4 790	2 846
Pangateenused	2 027	1 023
Isikliku auto kompensatsioon	3 316	0
Raamatupidamisteenus	2 000	0
Ruumide hooldus ja remont	46 695	0
Muud	39 647	88 277
Kokku mitmesugused tegevuskulud	195 459	213 538

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	110 074	152 805
Sotsiaalmaksud	36 960	52 122
Kokku tööjõukulud	147 034	204 927
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	12	10

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	70	12
Sponsorlus	3 000	2 500
Kahjum varude allahindlusest	41 518	0
Muud	19 430	22
Kokku muud ärikulud	64 018	2 534

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	28 871	19 557
Intressikulu kapitalirendilt	132	888
Kokku intressikulud	29 003	20 445

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	97 040	80 280	165 108	146 590
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	96 811	5 814	0	0

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	138 555	203 044	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	70 000	0	0	0
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	632 233	336 456	218 000	177 000	5 000	5 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	917	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	11 693	11 693

Nõuded väärtuses 193 851 eurot jagunevad alljärgnevalt (sulgudes on võrdluseks 2014 majandusaasta andmed):

- intressinõuded 5 354 eurot (1 162)
- laenunõuded 186 000 eurot (91 000)
- müüginõuded 2 497 eurot (72 946)

Kohustused väärtuses 86 094 eurot jagunevad alljärgnevalt:

- võlad tarnijatele (ostuvõlad) 80 280 (128 457)
- laenukohustused 5 000 eurot
- töötasukohustused 814 eurot

Ostudena kajastatud summa 138 555 sisaldab kogu mahus teenuse ostu (veoteenused, erinevad alltöövõtutööd), 2014 aastal 632 233 eurot.

Müük sidusettevõtetele väärtuses 203 044 eurot jaguneb:

- ruumide rent 33 000 eurot (23 783)
- muud tööd ja teenused 170 044 eurot (312 673).

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestati juhatuse liikme tasu kokku 11 693 eurot, muid olulisi soodustusi ei tehtud.

Lisa 25 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	152 669	57 533
Nõuded ja ettemaksed	157 015	772 757
Kokku käibevara	309 684	830 290
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	117 521	112 549
Nõuded ja ettemaksed	1 745 100	0
Kokku põhivara	1 862 621	112 549
Kokku varad	2 172 305	942 839
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	7 763
Võlad ja ettemaksed	7 574	8 774
Kokku lühiajalised kohustused	7 574	16 537
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	753 763	0
Kokku pikaajalised kohustused	753 763	0
Kokku kohustused	761 337	16 537
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	923 746	113 822
Aruandeaasta kasum (kahjum)	484 666	809 924
Kokku omakapital	1 410 968	926 302
Kokku kohustused ja omakapital	2 172 305	942 839

Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused tegevuskulud	-11 196	-7 329
Muud ärikulud	-19 400	0
Kokku äriksu (kahjum)	-30 596	-7 329
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjalt	496 271	0
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	813 061
Intressikulud	-5 520	-6 894
Muud finantstulud ja -kulud	24 511	11 086
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	484 666	809 924
Aruandeaasta kasum (kahjum)	484 666	809 924

Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-30 596	-7 329
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	23 618	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 551	1 551
Laekunud intressid	5 185	5 455
Makstud intressid	-5 170	-9 972
Laekunud dividendid	0	120 000
Kokku rahavood äritegevusest	-8 514	109 705
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-6 250	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 225
Laekunud sidusettevõtjate müügist	375 000	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	1 020 000
Antud laenud	-1 588 100	-664 000
Antud laenude tagasimaksed	577 000	400 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-642 350	754 775
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	750 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-4 000	-686 993
Makstud dividendid	0	-120 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	746 000	-806 993
Kokku rahavood	95 136	57 487
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	57 533	46
Raha ja raha ekvivalentide muutus	95 136	57 487
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	152 669	57 533

Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	233 822	236 378
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	809 924	809 924
Makstud dividendid	0	-120 000	-120 000
31.12.2014	2 556	923 746	926 302
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-107 326
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			3 712 555
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014			4 531 531
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	484 666	484 666
31.12.2015	2 556	1 408 412	1 410 968
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-117 521
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			4 935 586
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015			6 229 033

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

Raial Invest OÜ (registrikood: 11706482) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT ALLIK	Juhatuse liige	30.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Raial Invest OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Raial Invest OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2015, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa-
Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 28, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Raial Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu, et ettevõtte on 2015. majandusaastal muutnud kinnisvarainvesteeringute ja sidusettevõtete arvestuspõhimõtet. Üleminekul õiglase väärtuse meetodile on lisa 1 kohaselt kajastatud ümberhindlusest tekkinud kogu tulu 2015. majandusaasta aruande kasumiaruandes. Sidusettevõtete soetusmaksumuse meetodilt üleminekul kapitaliosaluse meetodile on seisuga 31.12.2015 bilansis konsolideeritud eelmiste perioodide jaotamata kasum omakapitali koosseisus suurenenud 325 tuhande euro võrra.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toivo Alajõe

Vandeaudiitori number 220

Audiitorbüroo Fides OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise 21A, Tartu

30.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Raial Invest OÜ (registrikood: 11706482) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO ALAJÕE	Vandeaudiitor	30.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 864 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 362 245
Kokku	6 226 477

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rait Allik	37610285712		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 7304475
Mobiiltelefon	+372 5640888
E-posti aadress	info@frendit.ee