

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: RS Kinnisvaragrupp OÜ

registrikood: 12180616

tänavatalu nimi, Weizenbergi 32
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10127

telefon: +372 5166667

e-posti aadress: marko.lind@rsgrupp.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad tarnijatele	13
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ RS Kinnisvaragrupp põhitegevuseks 2015.majandusaastal oli kinnisvara ost-müük ja ehitusteenuse osutamine. Lisaks osutati ka maakleriteenust. 2015. lisaks tegelemisele väikesemahuliste arendustega, alustati ka suuremate projektidega.

2014 aasta kasum investeeriti uutesse arendusprojektidesse.

2016.majandusaastal on plaanis keskenduda rohkem kortermajade ostmisele ja seejärel renoveerimisele ja perspektiivis uute kortermajade ehitamisele.

RS KinnisvaraGrupp OÜ juhatuse koosneb ühest liikmest. 2015 .majandusaastal juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Peamised finantsuhtearvud:	2015	2014
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,94	13.6
ROA	0,89%	4,92%
ROE	10,3%	48,13%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku x 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku x 100

Marko Lind
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	102 935	58 748	2
Nõuded ja ettemaksed	51 732	12 399	3
Varud	25 250	32 653	
Kokku käibevara	179 917	103 800	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	392 749	0	
Kinnisvarainvesteeringud	0	333 990	
Materiaalne põhivara	219	594	6
Kokku põhivara	392 968	334 584	
Kokku varad	572 885	438 384	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	25 000	0	7
Võlad ja ettemaksed	36 191	7 612	8
Kokku lühiajalised kohustused	61 191	7 612	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	461 719	385 950	7
Kokku pikaajalised kohustused	461 719	385 950	
Kokku kohustused	522 910	393 562	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 322	20 746	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 153	21 576	
Kokku omakapital	49 975	44 822	
Kokku kohustused ja omakapital	572 885	438 384	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	529 667	275 226	
Muud äritulud	1 705	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-428 045	-209 822	
Mitmesugused tegevuskulud	-43 256	-7 578	
Tööjõukulud	-22 476	-7 709	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-375	-375	
Muud ärikulud	-91	-30	
Kokku ärikasum (-kahjum)	37 129	49 712	
Intressikulud	-31 976	-28 136	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 153	21 576	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 153	21 576	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	37 129	49 712
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	375	375
Kokku korrigeerimised	375	375
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-24 778	-12 345
Varude muutus	1 084	-32 623
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	43 645	6 574
Kokku rahavood äritegevusest	57 455	11 693
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-394 960	-395 540
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	336 200	83 650
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-58 760	-311 890
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	589 315	495 950
Saadud laenude tagasimaksed	-511 847	-132 000
Makstud intressid	-31 976	-28 236
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	45 492	335 714
Kokku rahavood	44 187	35 517
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	58 748	23 231
Raha ja raha ekvivalentide muutus	44 187	35 517
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	102 935	58 748

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 500	20 746	23 246
Aruandeaasta kasum (kahjum)		21 576	21 576
31.12.2014	2 500	42 322	44 822
Aruandeaasta kasum (kahjum)		5 153	5 153
31.12.2015	2 500	47 475	49 975

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing RS Kinnisvaragrupp 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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).

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.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alalates 1000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastast on põhivara gruppidele järgmised:

* ehitised ja rajatised 3-15%

* tootmiseseadmed 8%

* muud masinad ja seadmed 10-25%

* muud inventar, tööriistad ja sisseseade 20-40%

Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

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 kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletis-instrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasikutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on üle läinud ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt, ebakindla intressilaekumise korral kassapõhiselt.

Seotud osapooled

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

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

* emaettevõtja (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)

* tütar - ja sidusettevõtjad

* teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud

* tegev - ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele.

*eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäeva järgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Pangakonto ja kassa	102 935	58 748
Kokku raha	102 935	58 748

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 551	7 551
Ostjatelt laekumata arved	7 551	7 551
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 131	14 131
Muud nõuded	2 000	2 000
Laenunõuded	2 000	2 000
Ettemaksed	28 050	28 050
Tulevaste perioodide kulud	1 501	1 501
Muud makstud ettemaksed	26 549	26 549
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 732	51 732
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 841	5 841
Ostjatelt laekumata arved	5 841	5 841
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 558	6 558
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 399	12 399

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	7 551	5 841
Kokku nõuded ostjate vastu	7 551	5 841

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		5 969	6 558	
Üksikisiku tulumaks		425		64
Sotsiaalmaks		886		254
Kohustuslik kogumispension		54		9
Töötuskindlustusmaksed		64		18
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 131	7 398	6 558	345

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 125	1 125	1 125
Akumuleeritud kulum	-156	-156	-156
Jääkmaksumus	969	969	969
Amortisatsioonikulu	-375	-375	-375
31.12.2014			
Soetusmaksumus	969	969	969
Akumuleeritud kulum	-375	-375	-375
Jääkmaksumus	594	594	594
Amortisatsioonikulu	-375	-375	-375
31.12.2015			
Soetusmaksumus	594	594	594
Akumuleeritud kulum	-375	-375	-375
Jääkmaksumus	219	219	219

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	25 000	25 000		
Lühiajalised laenud kokku	25 000	25 000		
Pikaajalised laenud				
Laenukohustus	461 719		461 719	
Pikaajalised laenud kokku	461 719		461 719	
Laenukohustused kokku	486 719	25 000	461 719	
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenukohustus	385 950		385 950	
Pikaajalised laenud kokku	385 950		385 950	
Laenukohustused kokku	385 950		385 950	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	28 012	28 012
Võlad töövõtjatele	781	781
Maksuvõlad	7 398	7 398
Kokku võlad ja ettemaksed	36 191	36 191
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 663	6 663
Võlad töövõtjatele	604	604
Maksuvõlad	345	345
Kokku võlad ja ettemaksed	7 612	7 612

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Võlad tarnijatele	28 012	6 663
Kokku võlad tarnijatele	28 012	6 663

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Võlad töövõtjatele	781	0
Kokku võlad töövõtjatele	781	0

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	16 762	5 480
Sotsiaalmaksud	5 714	2 229
Kokku tööjõukulud	22 476	7 709
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015
	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	29 900

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 099	35 199

Osaühing RS Kinnisvaragrupp ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2016

RS Kinnisvaragrupp OÜ (registrikood: 12180616) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO LIND	Juhatuse liige	06.07.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 322
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 153
Kokku	47 475

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 322
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 153
Kokku	47 475

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	467074	88.18%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	46125	8.71%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	16468	3.11%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Marko Lind	37107230295		2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5166667
E-posti aadress	marko.lind@rsgrupp.ee