

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing R-Estate

registrikood: 10782914

tänavatalu nimi, Veerenni 58a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 5015190

e-posti aadress: hindrek.leppsalu@citypro.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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 13 Kapitalirent	16
Lisa 14 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ R-Estate põhitegevuseks aruandeaastal olid kinnisvaraalsed teenused ja investeerimistegevus.

Müügikäive oli 124 265 eurot (2014.a. 124 575 eurot), kasum oli 1 158 166 eurot

(2014.a. kahjum -717 221 eurot).

Aruandeaastal olulisi uurimis- ja arenguväljaminekuid ei tehtud ning neid ei planeerita ka järgmiseks aastaks.

Järgmisel aastal on plaanis jätkata samadel aladel.

	2015	2014
Käibe kasv	-0,2%	-37,1%
Brutokasumi määr	932,0%	-495,1%
Kasumi kasv	261,5%	-148,5%
Puhasrentaablus	932,01%	-575,73%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	18,38 korda	1,47 korda
ROA	17,38%	-12,99%
ROE	19,72%	-15,21%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu 2015} - \text{müügitulu 2014}) / \text{müügitulu 2014} * 100$

Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum 2015} - \text{puhaskasum 2014}) / \text{puhaskasum 2014} * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	576 760	384 878	2
Nõuded ja ettemaksed	237 034	528 604	3
Kokku käibevara	813 794	913 482	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 151 407	1 978 180	4
Finantsinvesteeringud	1 171 456	889 036	5
Nõuded ja ettemaksed	653 010	642 049	3
Kinnisvarainvesteeringud	772 515	970 036	6
Materiaalne põhivara	99 928	125 865	7
Kokku põhivara	5 848 316	4 605 166	
Kokku varad	6 662 110	5 518 648	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	37 301	52 379	8
Võlad ja ettemaksed	6 962	567 343	9
Kokku lühiajalised kohustused	44 263	619 722	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	284 320	91 365	8
Võlad ja ettemaksed	367 800	0	9
Eraldised	91 950	91 950	
Kokku pikaajalised kohustused	744 070	183 315	
Kokku kohustused	788 333	803 037	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 712 799	5 430 020	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 158 166	-717 221	
Kokku omakapital	5 873 777	4 715 611	
Kokku kohustused ja omakapital	6 662 110	5 518 648	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	124 265	124 575	10
Muud äritulud	0	163 689	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 619	-44 850	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 739	-40 582	
Tööjõukulud	-23 772	-20 477	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-25 937	-9 241	
Muud ärikulud	-189 076	-255 112	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-163 878	-81 998	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	1 173 227	-574 270	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	128 986	-52 531	
Intressikulud	-3 463	-4 721	
Muud finantstulud ja -kulud	23 294	96 808	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 158 166	-616 712	
Tulumaks	0	-100 509	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 158 166	-717 221	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-163 878	-81 998	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	25 937	9 241	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	162 992	
Kokku korrigeerimised	25 937	172 233	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	189 292	141 931	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 620	-77 860	9
Makstud intressid	-3 154	-4 402	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-13 362	
Kokku rahavood äritegevusest	43 577	136 542	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-68 701	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	30 000	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-90 377	-15 440	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	208 000	0	6
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-2 179 221	4
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-160 439	-1 997	5
Antud laenud	-50 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	191 542	127 030	
Laekunud intressid	59 920	58 730	
Laekunud dividendid	81 600	2 616 499	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	240 246	566 900	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	230 000	1 978 699	
Saadud laenude tagasimaksed	-26 496	-2 004 317	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-25 884	-32 035	13
Makstud dividendid	-269 561	-482 039	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-91 941	-539 692	
Kokku rahavood	191 882	163 750	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	384 878	221 128	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	191 882	163 750	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	576 760	384 878	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	5 830 020	5 832 832
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-717 221	-717 221
Makstud dividendid	0	0	-400 000	-400 000
31.12.2014	2 556	256	4 712 799	4 715 611
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 158 166	1 158 166
31.12.2015	2 556	256	5 870 965	5 873 777

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

R-ESTATE OÜ 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi 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.

R-ESTATE OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

R-ESTATE OÜ 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas; nõudmiseni hoiused; paigutused rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Raha ekvivalentideks loetakse lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Muud pikaajalise finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähitaval tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuludesse kandmine toimub peale kolme meeldetuletuskirja saatmist ostjale, millele ei ole saadud vastust, samuti kui on esitatud ostja vastu hagi või kuulutatud välja pankrot või likvideerimine. Lootusetuks tunnistatakse nõue, kui ettevõtte ei suuda oma nõudeõigust kaitsta võlgniku pankroti või likvideerimise korral või kui võlgnikku ei leita. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

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 tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulused ja kulused) on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida siis, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- (a) tulu suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta;
- (b) tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- (c) tehingu valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt mõõta; ja
- (d) tehinguga seotud tehtud kulused ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulused on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt tulude tekkimise perioodis.

Maksustamine

Maksukohustus võetakse üles maksustatava tehingu toimumise perioodil. Palkadelt ja muudelt lepingulistelt tasudelt kinnipeetud või arvestatud maksud võetakse üles kohustusena perioodil, mille eest tasud või palgad arvestatakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise osapoolle äriliste otsustele.

R-ESTATE OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid
- ettevõtte töötajaid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	6 139	0
Arvelduskontod	570 621	384 878
Kokku raha	576 760	384 878

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 290	14 290	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	14 290	14 290	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	194	194	0	0	12
Muud nõuded	872 597	219 587	169 410	483 600	
Laenunõuded	650 406	23 963	142 843	483 600	
Intressinõuded	222 191	195 624	26 567	0	
Ettemaksed	2 963	2 963	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 713	2 713	0	0	
Muud makstud ettemaksed	250	250	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	890 044	237 034	169 410	483 600	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 964	9 964	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	9 964	9 964	0	0	
Muud nõuded	1 050 997	408 948	158 449	483 600	
Laenunõuded	791 947	193 120	115 227	483 600	
Intressinõuded	259 050	215 828	43 222	0	
Ettemaksed	109 692	109 692	0	0	
Muud makstud ettemaksed	109 692	109 692	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 170 653	528 604	158 449	483 600	

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11212432	Acting Group OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	50	
11577004	Palmart OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	
11424329	Torupilli Keskus OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine ja käitus	30	
11277696	Tähesaju City OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine ja käitus	35	

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Acting Group OÜ	627 603	555 937	1 183 540
Palmart OÜ	637 265	503 993	1 141 258
Torupilli Keskus OÜ	108 600	5 828	114 428
Tähesaju City OÜ	604 712	107 469	712 181
Kokku	1 978 180	1 173 227	3 151 407

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Acting Group OÜ	50	28.02.2006	1 534
Palmart OÜ	50	29.07.2014	198 722
Torupilli Keskus OÜ	30	13.12.2011	25 425
Tähesaju City OÜ	35	02.01.2011	888

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	865 148	865 148
Soetamine	75 123	75 123
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-51 235	-51 235
31.12.2014	889 036	889 036
Kajastatud õiglasest väärtuses	889 036	889 036
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	889 036	889 036
Soetamine	160 439	160 439
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	121 981	121 981
31.12.2015	1 171 456	1 171 456
Kajastatud õiglasest väärtuses	1 171 456	1 171 456

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	954 596	954 596
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	954 596	954 596
Ostud ja parendused	15 440	15 440
31.12.2014		
Soetusmaksumus	970 036	970 036
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	970 036	970 036
Ostud ja parendused	97 130	97 130
Müügid	-294 651	-294 651
31.12.2015		
Soetusmaksumus	772 515	772 515
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	772 515	772 515

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	208 000	

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2013			
Soetusmaksumus	111 518	45 766	157 284
Akumuleeritud kulum	-111 518	-31 405	-142 923
Jääkmaksumus	0	14 361	14 361
Ostud ja parendused	119 693	1 052	120 745
Amortisatsioonikulu	-7 219	-2 022	-9 241
31.12.2014			
Soetusmaksumus	119 693	46 818	166 511
Akumuleeritud kulum	-7 219	-33 427	-40 646
Jääkmaksumus	112 474	13 391	125 865
Amortisatsioonikulu	-23 940	-1 997	-25 937
31.12.2015			
Soetusmaksumus	119 693	46 818	166 511
Akumuleeritud kulum	-31 159	-35 424	-66 583
Jääkmaksumus	88 534	11 394	99 928

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2015	2014
Masinad ja seadmed	0	30 000
Transpordivahendid	0	30 000
Kokku	0	30 000

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	18 182	18 182			3,402	EUR	august 2016
Lühiajalised laenud kokku	18 182	18 182					
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	195 000	0	195 000		2,0	EUR	detsember 2020
Juriidilisele isikule intressivõlad	256	0	256		0	EUR	detsember 2020
Eraisik	35 000	0	35 000		0,0	EUR	november 2020
Pikaajalised laenud kokku	230 256	0	230 256				
Kapitalirendikohustused kokku	73 183	19 119	54 064				
Laenukohustused kokku	321 621	37 301	284 320				

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	44 678	26 496	18 182		3,402	EUR	august 2016
Pikaajalised laenud kokku	44 678	26 496	18 182				
Kapitalirendikohustused kokku	99 066	25 883	73 183				
Laenukohustused kokku	143 744	52 379	91 365				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Maa	588 840	588 840
Kokku	588 840	588 840

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 885	2 885	0	
Võlad töövõtjatele	1 208	1 208	0	
Maksuvõlad	2 869	2 869	0	12
Muud võlad	367 800	0	367 800	
Dividendivõlad	367 800	0	367 800	
Kokku võlad ja ettemaksed	374 762	6 962	367 800	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 555	4 555	0	
Võlad töövõtjatele	1 217	1 217	0	
Maksuvõlad	3 956	3 956	0	12
Muud võlad	557 615	557 615	0	
Dividendivõlad	555 761	555 761	0	
Muud viitvõlad	1 854	1 854	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	567 343	567 343	0	

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	124 265	124 575
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	124 265	124 575
Kokku müügitulu	124 265	124 575
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68311 Kinnisvarabüroode tegevus	124 265	124 575
Kokku müügitulu	124 265	124 575

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	17 839	15 358
Sotsiaalmaksud	5 933	5 119
Kokku tööjõukulud	23 772	20 477
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 018	0	2 220
Üksikisiku tulumaks	0	223	0	242
Erisoodustuse tulumaks	0	128	0	68
Sotsiaalmaks	0	696	0	599
Kohustuslik kogumispension	0	39	0	40
Töötuskindlustusmaksed	0	11	0	15
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	754	0	772
Ettemaksukonto jääk	194		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	194	2 869	0	3 956

Lisa 13 Kapitalirent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
SWEDBANK LIISING AS	43 764	11 004	32 760	0	2,574	EUR	15.10.2019
SWEDBANK LIISING AS	29 419	8 115	21 304	0	2,787	EUR	15.06.2019
Kapitalirendikohustused kokku	73 183	19 119	54 064				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
SWEDBANK LIISING AS	54 488	10 724	43 764	0	2,574	EUR	15.10.2019
SWEDBANK LIISING AS	44 578	15 159	29 419	0	2,787	EUR	15.06.2019
Kapitalirendikohustused kokku	99 066	25 883	73 183				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Masinad ja seadmed	88 534	112 474
Kokku	88 534	112 474

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	6 007	0	1 406	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 970	195 256	155 720	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	35 000	0	0

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	37 600	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	79 809	0	177 080	195 256	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	35 000	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	2 000	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	79 803	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	65 000	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	12 014	10 170

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2017

Osaühing R-Estate (registrikood: 10782914) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HINDREK LEPPSALU	Juhatuse liige	12.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing R-Estate osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing R-Estate raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, 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 raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing R-Estate finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aksella Laisaar

Vandeaudiitori number 120

Audiitorettevõtja nimi

Alden Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 165

Audiitorettevõtja asukoha aadress

Luite 26, Tallinn

12.04.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing R-Estate (registrikood: 10782914) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AKSELLA LAISAAR	Vandeaudiitor	12.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 712 799
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 158 166
Kokku	5 870 965
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 870 965
Kokku	5 870 965

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 712 799
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 158 166
Kokku	5 870 965
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 870 965
Kokku	5 870 965

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	124265	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hindrek Leppsalu	37401020288	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5015190
E-posti aadress	hindrek.leppsalu@citypro.ee