

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Raudalu Ärikeskus OÜ

registrikood: 12675008

tänavatalu nimi, Järvevana tee 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10132

telefon: +372 6508800

faks: +372 6508801

e-posti aadress: raudalu@maru.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Raudalu Ärikeskus OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürileandmine ja haldamine.

Osaühing asutati 2014 aasta juunis arendamaks Tallinnas aadressil Viljandi mnt 41b asuvat kinnistut.

Ettevõtte omandas kinnistu ning sõlmis pikaajalise üürilepingu, mille kohaselt on ettevõtte andnud hoone rentniku käsutusse üürile alates 2015 aasta aprillist.

Osaühingu tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2016	2015
Omakapitali tootlus ROE	84,5%	149%
Varade tootlus ROA	4,7%	1,3%
Koguvara rentaablus	8,2%	4,6%
Omakapitali määr	5,6%	0,9%
Likviidsuskordaja e.kiireloomuliste maksete tase	0,4	0,2

ROE = puhaskasum/omakapital

ROA = puhaskasum/varad

Koguvara rentaablus = ärikasum/koguvara

Omakapitali määr = omakapital/bilansimaht

Likviidsuskordaja = käibevara-varud/lühiajalised kohustused

Järgmisel majandusaastal jätkab ettevõtte kinnisvara haldamise alal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	37 190	16 814	
Nõuded ja ettemaksed	53	60	2
Kokku käibevarad	37 243	16 874	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 062 091	1 103 233	3
Kokku põhivarad	1 062 091	1 103 233	
Kokku varad	1 099 334	1 120 107	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	75 352	72 842	4
Võlad ja ettemaksed	7 947	7 649	5
Kokku lühiajalised kohustised	83 299	80 491	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	954 353	1 030 044	4
Kokku pikaajalised kohustised	954 353	1 030 044	
Kokku kohustised	1 037 652	1 110 535	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 822	-7 232	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 110	14 304	
Kokku omakapital	61 682	9 572	
Kokku kohustised ja omakapital	1 099 334	1 120 107	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	135 779	121 643	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-44 781	-48 299	8
Brutokasum (-kahjum)	90 998	73 344	
Turustuskulud	0	-21 445	
Üldhalduskulud	-490	-492	
Ärikasum (kahjum)	90 508	51 407	
Intressikulud	-38 401	-37 110	
Muud finantstulud ja -kulud	3	7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	52 110	14 304	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 110	14 304	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raudalu Ärikeskus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raudalu Ärikeskus OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilansist ja kasumiaruandest) ning lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekti kasulik tööiga on 28 aastat, tehnoarajatistel 10 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustusi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest.

Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata bilansis. Tingimuslike kohustuste olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal 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 õiglasel väärtusel.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemasolust.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud Raudalu Ärikeskus OÜ seotud osapoolteks:

- olulist mõju omavaid omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eelpool loetletud isikute poolt kontrollitavaid ettevõtteid;

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Ettemaksed	53	53
Tulevaste perioodide kulud	53	53
Kokku nõuded ja ettemaksed	53	53
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Ettemaksed	60	60
Tulevaste perioodide kulud	60	60
Kokku nõuded ja ettemaksed	60	60

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	232 513	696 691	929 204
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	232 513	696 691	929 204
Ostud ja parendused	0	198 028	198 028
Amortisatsioonikulu	0	-23 999	-23 999
31.12.2015			
Soetusmaksumus	232 513	894 719	1 127 232
Akumuleeritud kulum	0	-23 999	-23 999
Jääkmaksumus	232 513	870 720	1 103 233
Amortisatsioonikulu	0	-41 142	-41 142
31.12.2016			
Soetusmaksumus	232 513	894 719	1 127 232
Akumuleeritud kulum	0	-65 141	-65 141
Jääkmaksumus	232 513	829 578	1 062 091

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	135 779	100 277
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 639	-2 934

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud ei sisalda amordikulusid.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	663 205	75 352	587 853		3%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	663 205	75 352	587 853				
Muud laenukohustised							
Muud laenud	366 500	0	366 500		5%	EUR	2019
Muud laenukohustised kokku	366 500	0	366 500				
Laenukohustised kokku	1 029 705	75 352	954 353				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	736 386	72 842	663 544		3%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	736 386	72 842	663 544				
Muud laenukohustised							
Muud laenud	366 500	0	366 500		5%	EUR	2019
Muud laenukohustised kokku	366 500	0	366 500				
Laenukohustised kokku	1 102 886	72 842	1 030 044				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	232 513	232 513
Ehitised	829 578	870 720
Kokku	1 062 091	1 103 233

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 278	1 278	
Maksuvõlad	2 050	2 050	
Muud võlad	4 619	4 619	
Intressivõlad	4 619	4 619	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 947	7 947	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	921	921	0
Maksuvõlad	2 109	2 109	0
Muud võlad	4 619	4 619	0
Intressivõlad	4 619	4 619	0
Kokku võlad ja ettemaksed	7 649	7 649	0

Maksuvõlgadena 2016 aastal summas 2050 eurot ja 2015 aastal summas 2109 eurot on kajastatud käibemaksu võlga.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on 2000 eurot ja 500 eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	135 779	121 643
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	135 779	121 643
Kokku müügitulu	135 779	121 643
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	135 779	100 277
Muu müük	0	21 366
Kokku müügitulu	135 779	121 643

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	21 366
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 270	2 270
Amortisatsioonikulu	41 142	23 999
Muud	1 369	664
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	44 781	48 299

Lisa 9 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ Carneia
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	296 895	296 895
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	74 224	74 224

2015	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Laen	121 600	5%	EUR	2019
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen	30 400	5%	EUR	2019

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	14 698	4 898
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 675	1 226

Tegev-ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2017

Raudalu Ärikeskus OÜ (registrikood: 12675008) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PILLE-RIINA LAIVERIK	Juhatuse liige	29.05.2017
TÕNU KULL	Juhatuse liige	29.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 822
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 110
Kokku	58 932
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	58 932
Kokku	58 932

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	135779	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Carneia	11013514	Eesti	2000 EUR (Lihtomand)
OÜ Maruline	12171675	Eesti	500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6508800
Faks	+372 6508801
E-posti aadress	raudalu@maru.ee