

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: R&R Real Estate OÜ

registrikood: 12161047

tänava/talu nimi, Mõisa allee 3-5

maja ja korteri number:

alevik: Vahi alevik

vald: Tartu vald

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 60534

e-posti aadress: rauno.raudsepp@terminaloil.e

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Kasutusrent	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

R & R Real Estate OÜ põhitegevuseks 2017 aastal on olnud kinnisvara rent.

Renditavad objektid on kütusetanklad: Ülenurme vallas, Rebase tänaval, Põlvas, Põltsamaal, Jüril ja Tartu vallas Raadil.

Renditavaks objektiks on veel kinnisvara Tartu linnas.

Kinnisvara rent moodustas 100 % käibest. 2017 aasta müügitulu oli 501 880 eurot.

Tööjõukulusid ei olnud. Juhatuse liikmeid on 2. Liikmetele liikmetasu makstud ei ole.

2018 aastal on plaanis jätkata ja laiendada sama tegevusala. Plaanis on ehitada Pärnusse kütusetankla.

Suhtarvud	2017	2016
Müügitulu	501 880	258 835
Müügitulu kasv	94%	73%
ROA (%) (puhaskasum / varad*100)	8,1%	3,8%
ROE (%) (puhaskasum / omakapital*100)	53,7%	54,3%
Omakapitali osakaal kogukapitalis (%)	15,1%	6,9%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 234	0	
Kokku käibevarad	22 234	0	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 000 918	3 066 228	2
Kokku põhivarad	3 000 918	3 066 228	
Kokku varad	3 023 152	3 066 228	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	284 256	261 508	4
Võlad ja ettemaksed	7 199	18 465	5
Kokku lühiajalised kohustised	291 455	279 973	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 274 665	2 574 731	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 274 665	2 574 731	
Kokku kohustised	2 566 120	2 854 704	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Registreerimata osakapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	208 774	94 167	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	245 508	114 857	
Kokku omakapital	457 032	211 524	
Kokku kohustised ja omakapital	3 023 152	3 066 228	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	501 880	258 835	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-150 000	-66 917	8
Mitmesugused tegevuskulud	-5 843	-18 657	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-61 922	-32 906	2
Ärikasum (kahjum)	284 115	140 355	
Intressitulud	3	3	
Intressikulud	-38 610	-25 461	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	245 508	114 897	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	245 508	114 897	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ R&R Real Estate raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ R&R Real Estate on koostanud väikeettevõtja lihtsustatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Majandusaasta algas 01.jaanuar 2017 ja lõppes 31.detsember 2017 a.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja pangas olevate arvelduskontode jääke.

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.

R&R Real Estate OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, sest varaobjektide õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjektina kajastatavaid hooneid amortiseeritakse 2% aastas. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldava kasutuseaga varad. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast.

Tulud

Müügitulud arvestatakse kasumiaruandes sis kui olulised omandiga seotud riskid ja majandusliku kasu tekkimise võimalused on üle läinud ostjale ning on tõenäoline, et müügitehingu tulemuseks on raha laekumine ostjalt. Müügitulu saadakse teenuste osutamisest.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse juhatuse liikmeid ja nende isikute lähikondlasi, töötajaid ja ettevõtteid, mida kontrollivad juhatuse liikmed.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	270 000	1 662 142	1 932 142
Akumuleeritud kulum	0	-27 743	-27 743
Jääkmaksumus	270 000	1 634 399	1 904 399
Ostud ja parendused	0	1 194 735	1 194 735
Amortisatsioonikulu	0	-32 906	-32 906
31.12.2016			
Soetusmaksumus	270 000	2 856 877	3 126 877
Akumuleeritud kulum	0	-60 649	-60 649
Jääkmaksumus	270 000	2 796 228	3 066 228
Ostud ja parendused	0	7 100	7 100
Amortisatsioonikulu	0	-61 922	-61 922
Muud muutused	0	-10 488	-10 488
31.12.2017			
Soetusmaksumus	270 000	2 853 489	3 123 489
Akumuleeritud kulum	0	-122 571	-122 571
Jääkmaksumus	270 000	2 730 918	3 000 918

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	501 880	258 835
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	152 723	78 179

Lisa 3 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	501 880	258 835
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	501 880	258 835
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		

Kinnisvarainvesteeringud	3 000 918	3 066 278
Kokku	3 000 918	3 066 278

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	150 000	66 917
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	163 000	67 200
1-5 aasta jooksul	815 000	336 000

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Leping 15-050023-JI	1 092 169	159 734	932 435		6 kuu euribor+1,75%	eur	30.06.2020
Leping 16-083569-JI	1 109 416	118 522	990 894		3 kuu eirbor+1,5%	eur	01.09.2021
Laen ettevõttelt	89 500	6 000	83 500			eur	
Laen omaanikult	267 836	0	267 836			eur	
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 558 921	284 256	2 274 665				
Laenukohustised kokku	2 558 921	284 256	2 274 665				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping 15-050023-JI	1 251 903	166 746	1 085 157		6 kuu euribor+1,75%	eur	30.06.2020
Leping 16-083569-JI	1 204 826	94 762	1 110 064		3 kuu eirbor+1,5%	eur	01.09.2021
Laen ettevõttelt	95 000	0	95 000			eur	
Laen omanikult	284 510	0	284 510			eur	
Pikaajalised laenud kokku	2 836 239	261 508	2 574 731				
Laenukohustised kokku	2 836 239	261 508	2 574 731				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	270 000	270 000
Ehitised	2 673 305	2 628 311

Kokku	2 943 305	2 898 311
--------------	------------------	------------------

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Tartu maakonnas Tila külas ja Tõrvandi alevikus ning hoonestusõigusele Tartu linnas Rebase tn.asuval kinnistul.

Lisaks on seatud kommertsipant ettevõtte vallasvarale.

Laenusid garanteerib aktsiaselts Tartu Terminal AS.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksuvõlad	6 155	6 155	0	0
Muud võlad	1 044	1 044	0	0
Muud viitvõlad	1 044	1 044	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	7 199	7 199	0	0

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	15 314	15 314	0	0
Maksuvõlad	2 704	2 704	0	0
Muud võlad	447	447	0	0
Muud viitvõlad	447	447	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	18 465	18 465	0	0

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	363 426	167 019
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	90 856	41 755
Kokku tingimuslikud kohustised	454 282	208 774

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	501 880	258 835
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	501 880	258 835
Kokku müügitulu	501 880	258 835
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	501 880	258 835
Muud müügitulud		
Kokku müügitulu	501 880	258 835

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	150 000	66 917
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	150 000	66 917

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	357 336	0	379 510

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen	0	0	1 326	23 500	0	eur

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen	0	0	0	51 600	0	eur

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	499 940	0	254 600

OÜ R&R Real Estate rendib kinnistuid juhtkonnaga seotud ettevõttele.
2017.aasta renditulu oli 495 940 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2018

R&R Real Estate OÜ (registrikood: 12161047) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUNO RAUDSEPP	Juhatuse liige	20.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

R&R Real Estate OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud R&R Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt R&R Real Estate OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Epp Steinberg

Vandeaudiitori number 135

Steinberg Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 140

Kaunase pst 52-3, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50706

20.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

R&R Real Estate OÜ (registrikood: 12161047) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	20.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	208 774
Aruandeaasta kasum (kahjum)	245 508
Kokku	454 282

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	501880	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raido Raudsepp	38608212710		1250 EUR (Lihtomand)
OÜ R&R Holding	11231464		1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rauno@tterm.ee