

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: RLT Invest OÜ

registrikood: 10807229

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 158
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11317

telefon: +372 6130500

e-posti aadress: rein.tallermo@estconde.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Tööjõukulud	16
Lisa 13 Seotud osapooled	16
Lisa 14 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

RLT Invest OÜ konsolideeritud aastaaruandesse on koondatud RLT Invest OÜ ja tema tütaettevõtete City Plaza OÜ, Estconde Kinnisvara OÜ, Tartu mnt 1 Arenduse OÜ, ECD Investeeringute OÜ, Jälgimäe Logistikakeskus OÜ, Saare Laaned OÜ, ECD Kiinteistöt Oy ja Koy Helsingin Lautatarhankatu 2 finantsnäitajad.

Kontserni müügitulu tuleb põhiliselt Tallinnas Tartu mnt 2 asuvate büroohoone väljaüürimisest.

2018. aastal jätkatakse kinnisvara väljaüürimise ja arendusprojektidega.

Aruandeaastal oli kontsernis 13 töötajat ja palgakulu oli 206 858 eurot (2016.a. 201 919 eurot), sealhulgas juhatuse liikmete tasu 105 919 eurot (2016.a. 121 856 eurot).

Juhatusel liikmetele tasu nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel ette pole nähtud.

Kontserni majanduslikku tegevust iseloomustavad suhtarvud:

		2017	2016
Likviidsuskordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	7,85	17,0
Võlakordaja	Kohustused / varad	0,26	0,23

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 010 682	20 007 071	
Finantsinvesteeringud	149 979	65 186	2
Nõuded ja ettemaksed	126 827	149 417	3
Varud	0	573 706	
Kokku käibevarad	13 287 488	20 795 380	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	31 429 203	29 230 032	5
Materiaalsed põhivarad	560	1 195	6
Kokku põhivarad	31 429 763	29 231 227	
Kokku varad	44 717 251	50 026 607	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	607 856	607 306	7
Võlad ja ettemaksed	1 084 965	617 255	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 692 821	1 224 561	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 896 187	10 504 462	7
Kokku pikaajalised kohustised	9 896 187	10 504 462	
Kokku kohustised	11 589 008	11 729 023	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 174	19 174	10
Kohustuslik reservkapital	105 710	105 710	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 340 462	26 431 081	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	877 561	2 382 073	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	29 342 907	28 938 038	
Vähemusosalus	3 785 336	9 359 546	
Kokku omakapital	33 128 243	38 297 584	
Kokku kohustised ja omakapital	44 717 251	50 026 607	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	2 361 659	5 631 823	11
Muud äritulud	1 307	1 004 586	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	216	3 100	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-775 115	-2 636 362	
Mitmesugused tegevuskulud	-172 438	-135 225	
Tööjõukulud	-277 518	-270 292	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 566	-5 946	
Muud ärikulud	-977	-429 144	
Ärikasum (kahjum)	1 129 568	3 162 540	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-1 225	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	21 157	0	
Intressitulud	5 553	3 933	
Intressikulud	-115 333	-203 432	
Muud finantstulud ja -kulud	4 547	3 834	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 045 492	2 965 650	
Tulumaks	0	-49 860	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 045 492	2 915 790	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	877 561	2 382 073	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	167 931	533 717	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 129 568	3 162 540
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 566	5 946
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-773 381
Muud korrigeerimised	35 612	203 538
Kokku korrigeerimised	43 178	-563 897
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	23 753	419 403
Varude muutus	5 000	1 278 550
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	566 830	-292 381
Laekunud intressid	4 098	2 412
Kokku rahavood äritegevusest	1 772 427	4 006 627
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	9 167
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 637 396	-3 100
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	23 600 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 242 704	-211
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-4 055 228	-10 480
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	32 637	39 497
Antud laenude tagasimaksed	300	3 900
Laekunud dividendid	853	397
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 901 538	23 639 170
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-607 725	-7 810 880
Makstud intressid	-115 333	-203 432
Makstud dividendid	-239 120	-256 640
Makstud ettevõtte tulumaks	-47 100	-51 823
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-858 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 867 278	-8 322 775
Kokku rahavood	-6 996 389	19 323 022
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 007 071	684 049
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 996 389	19 323 022
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 010 682	20 007 071

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2015	19 174	105 710	26 717 081	8 881 989	35 723 954
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 382 073	533 717	2 915 790
Väljakuulutatud dividendid			-286 000	-56 160	-342 160
31.12.2016	19 174	105 710	28 813 154	9 359 546	38 297 584
Aruandeaasta kasum (kahjum)			877 948	167 544	1 045 492
Väljakuulutatud dividendid			-140 000		-140 000
Muud muutused omakapitalis			-333 079	-5 741 754	-6 074 833
31.12.2017	19 174	105 710	29 218 023	3 785 336	33 128 243

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

RLT Invest OÜ aastaaruanne on koostatud tütarettevõtete City Plaza OÜ, ECD Investeeringute OÜ, Jälgimäe Logistikakeskus OÜ, Saare Laaned OÜ, Tartu mn1 1 Arenduse OÜ ja Estconde Kinnisvara OÜ konsolideerimise teel. Selleks on liidetud käibed ja bilansi saldod ning elimineeritud omavahelised käibed ja saldod.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaperitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varudena on kajastatud soetatud ja müügi eesmärgil ehitatud kortereid koos kinnistutega. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Laenukasutuse kulutusi ei arvestata varude soetusmaksumusse. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (näiteks materjali maksumus, tööliste palgad jne) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (näiteks tootmiseseadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad jne). Püsivaid tootmise üldkulusid jagatakse toodete soetusmaksumusele lähtudes normaalsest tootmismahust.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mille kohaselt hinnatakse iga bilansipäeval kinnisvarainvesteering ümber selle õiglasele väärtusele.

Õiglase väärtuse hindamiseks diskonteeritakse kinnisvarainvesteeringust saadavaid tulevikurahavooge, võttes arvesse eksisteerivaid rendilepinguid.

Kasutusrendi tingimuste kohaselt välja renditud hoone kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringuna.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatavatele kinnisvarainvesteeringutele rakendatakse samu arvestusmeetodeid nagu põhivarale.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 600 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalsed võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul

võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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.

Maksustamine

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.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2015	25 298	15 565	49 735	90 598
Soetamine	5 522	4 958		10 480
Müük müügihinnas või lunastamine	-17 818	-2 803	-18 876	-39 497
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	743	-293	3 155	3 605
31.12.2016	13 745	17 427	34 014	65 186
Soetamine	15 655	24 283	4 015 290	4 055 228
Müük müügihinnas või lunastamine	-8 156	-6 545	-17 936	-32 637
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 791	1 246	31 406	34 443
Muud	0	0	-3 972 241	-3 972 241
31.12.2017	23 035	36 411	90 533	149 979

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	85 313	85 313
Ostjatelt laekumata arved	85 313	85 313
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	6
Muud nõuded	40 398	40 398
Laenunõuded	36 400	36 400
Intressinõuded	3 998	3 998
Ettemaksed	1 110	1 110
Tulevaste perioodide kulud	1 110	1 110
Kokku nõuded ja ettemaksed	126 827	126 827
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	104 486	104 486
Ostjatelt laekumata arved	104 486	104 486
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	75	75
Muud nõuded	44 241	44 241
Laenunõuded	41 700	41 700
Intressinõuded	2 541	2 541
Ettemaksed	615	615
Tulevaste perioodide kulud	615	615
Kokku nõuded ja ettemaksed	149 417	149 417

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10873338	City Plaza OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine	71.84	77.38
11458512	ECD Investeeringute OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	85.92	88.69
11402799	Jälgimäe Logistikakeskus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
10816122	Saare Laaned OÜ	Eesti	kinnisvara ost-müük	50	50
14302207	Tartu mnt 1 Arenduse	Eesti	kinnisvaraarendus	0	90
14240707	Estconde Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	70
2778627-7	Koy Helsingin Lautatarhankatu 2	Soome	kinnisvakinisvaraarendus	0	70
2526353-6	ECD Kiinteistöt Oy	Soome	kinnisvaraarendus	0	70
10140162	Estconde Invest OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine	72.50	0

2017 aastal ühendati tütaretevõtte Estconde Invest OÜ emaettevõttega RLT Invest OÜ

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	9 061 185	986 814	10 047 999
Akumuleeritud kulum		-54 356	-54 356
Jääkmaksumus	9 061 185	932 458	9 993 643
Ostud ja parendused	3 100		3 100
Müügid		-932 458	-932 458
Amortisatsioonikulu		-5 200	-5 200
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-411 423		-411 423
Ümberliigitamised		882 370	882 370
31.12.2016			
Soetusmaksumus	8 652 862	882 370	9 535 232
Akumuleeritud kulum	0	-5 200	-5 200
Jääkmaksumus	8 652 862	877 170	9 530 032
Ostud ja parendused	1 539 780		1 539 780
Amortisatsioonikulu		-6 931	-6 931
Ümberliigitamised		568 706	568 706
Muud muutused	97 616		97 616
31.12.2017			
Soetusmaksumus	10 290 258	1 451 076	11 741 334
Akumuleeritud kulum		-12 131	-12 131
Jääkmaksumus	10 290 258	1 438 945	11 729 203

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	41 600 000
Müügid	-21 900 000
31.12.2016	19 700 000
31.12.2017	19 700 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 830 794	3 165 056
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	131 586	284 635
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	23 600 000

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	22 413	3 182	25 595	2 301	27 896
Akumuleeritud kulum	-19 091	-1 346	-20 437	0	-20 437
Jääkmaksumus	3 322	1 836	5 158	2 301	7 459
Amortisatsioonikulu	-105	-641	-746		-746
Allahindlused väärtuse languse tõttu				-2 301	-2 301
Müügid	-3 217		-3 217		-3 217
31.12.2016					
Soetusmaksumus	7 079	3 182	10 261	0	10 261
Akumuleeritud kulum	-7 079	-1 987	-9 066	0	-9 066
Jääkmaksumus	0	1 195	1 195	0	1 195
Amortisatsioonikulu		-635	-635		-635
31.12.2017					
Soetusmaksumus	7 079	3 182	10 261		10 261
Akumuleeritud kulum	-7 079	-2 622	-9 701		-9 701
Jääkmaksumus	0	560	560		560

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2017	2016
Masinad ja seadmed	0	9 167
Transpordi- vahendid	0	9 167
Kokku	0	9 167

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	10 504 043	607 856	9 896 187		1,05	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	10 504 043	607 856	9 896 187				
Laenukohustised kokku	10 504 043	607 856	9 896 187				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	11 111 768	607 306	10 504 462		1,05	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	11 111 768	607 306	10 504 462				
Laenukohustised kokku	11 111 768	607 306	10 504 462				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	6 900 100	6 900 100
Ehitised	19 700 000	19 700 000
Kokku	26 600 100	26 600 100

Aruande koostamise perioodil on laenukohustusest 8 miljonit eurot pangale tagastatud.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	128 734	128 734
Võlad töövõtjatele	13 080	13 080
Maksuvõlad	44 916	44 916
Muud võlad	55 190	55 190
Dividendivõlad	33 400	33 400
Muud viitvõlad	21 790	21 790
Saadud ettemaksed	843 045	843 045
Tulevaste perioodide tulud	138 045	138 045
Muud saadud ettemaksed	705 000	705 000
Kokku võlad ja ettemaksed	1 084 965	1 084 965
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	104 259	104 259
Võlad töövõtjatele	12 129	12 129
Maksuvõlad	63 689	63 689
Muud võlad	187 555	187 555
Dividendivõlad	132 520	132 520
Muud viitvõlad	55 035	55 035
Saadud ettemaksed	249 623	249 623
Tulevaste perioodide tulud	249 623	249 623
Muud saadud ettemaksed		0
Kokku võlad ja ettemaksed	617 255	617 255

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	23 374 418	23 050 523
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	5 843 605	5 762 631
Kokku tingimuslikud kohustised	29 218 023	28 813 154

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	19 174	19 174
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 361 659	5 631 823
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 361 659	5 631 823
Kokku müügitulu	2 361 659	5 631 823
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	1 830 794	3 164 136
Kinnisvara käitus	509 801	705 592
Kinnisvara müük	13 333	1 758 333
Muu müügitulu	7 731	3 762
Kokku müügitulu	2 361 659	5 631 823

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	206 858	201 919
Sotsiaalmaksud	70 660	68 373
Kokku tööjõukulud	277 518	270 292
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	13	11
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	6
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	5	5

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	33 400	87 400
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	45 120

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	105 919	121 856

Lisa 14 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	4 881 890	1 817 359
Finantsinvesteeringud	149 979	65 186
Nõuded ja ettemaksed	10 723 481	2 834 924
Kokku käibevarad	15 755 350	4 717 469
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 111 219	3 833 272
Kinnisvarainvesteeringud	938 180	680 875
Materiaalsed põhivarad	560	482
Kokku põhivarad	3 049 959	4 514 629
Kokku varad	18 805 309	9 232 098
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	47 492	97 837
Kokku lühiajalised kohustised	47 492	97 837
Kokku kohustised	47 492	97 837
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	19 174	19 174
Kohustuslik reservkapital	105 710	105 710
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 661 697	8 269 116
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 764	740 261
Kokku omakapital	18 757 817	9 134 261
Kokku kohustised ja omakapital	18 805 309	9 232 098

Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	22 876	28 571
Muud äritulud	0	673 381
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-277	-12 338
Mitmesugused tegevuskulud	-15 104	-23 581
Tööjõukulud	-80 437	-71 225
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 420	-5 616
Kokku ärikasum (-kahjum)	-80 362	589 192
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	143 280
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4 546	4 002
Intressitulud	47 052	3 787
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-28 764	740 261
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 764	740 261

Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-80 362	589 192
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 420	5 616
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-673 381
Kokku korrigeerimised	7 420	-667 765
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-220	2 592
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 655	-5 497
Kokku rahavood äritegevusest	-69 507	-81 478
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	9 167
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-585 200
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 600 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 246 204	-211
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-113 737	-10 480
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	32 637	39 498
Antud laenud	-6 462 000	-89 450
Antud laenude tagasimaksed	300	688 900
Laekunud intressid	4 600	2 266
Laekunud dividendid	144 143	149 647
Muud laekumised investeerimistegevusest	10 968 299	266 520
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 328 038	2 070 657
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-194 000	-198 600
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-194 000	-198 600
Kokku rahavood	3 064 531	1 790 579
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 817 359	26 780
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 064 531	1 790 579
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 881 890	1 817 359

Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	19 174	105 710	8 317 165	8 442 049
Aruandeaasta kasum (kahjum)			740 261	740 261
Väljakuulutatud dividendid			-286 000	-286 000
Muud muutused omakapitalis			237 951	237 951
31.12.2016	19 174	105 710	9 009 377	9 134 261
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-3 833 272
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				24 382 935
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016				29 683 924
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-28 764	-28 764
Väljakuulutatud dividendid			-140 000	-140 000
Muud muutused omakapitalis			9 792 320	9 792 320
31.12.2017	19 174	105 710	18 632 933	18 757 817
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-2 111 219
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				13 557 341
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017				30 203 939

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2018

RLT Invest OÜ (registrikood: 10807229) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TALLERMO	Juhatuse liige	08.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

RLT Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud RLT Invest OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2017 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infotele või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tingimusi ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeauditori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

08.05.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

RLT Invest OÜ (registrikood: 10807229) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	08.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 340 462
Aruandeaasta kasum (kahjum)	877 561
Kokku	29 218 023
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	29 158 023
Kokku	29 218 023

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	22876	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lea Tallermo	45612170242	Tallinn, Harju maakond, Eesti	9587 EUR (Lihtomand)
Rein Tallermo	35208240236	Tallinn, Harju maakond, Eesti	9587 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6130500
Faks	+372 6720329
E-posti aadress	rein.tallermo@estconde.ee