

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Rickman Kinnisvara

registrikood: 11259847

tänava/talu nimi, Pirita tee 102

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 12011

telefon: +372 6398508

faks: +372 6398566

e-posti aadress: info@hawaii.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Tööjõukulud	9
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

OÜ Rickman Kinnisvara on 2006. aastal asutatud ettevõte, mille põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja haldus.

Ettevõtte on bilansipäeva seisuga 1 kinnisvaraobjekt. Harjumaal Jõelähtme vallas Iru külas 2008.aastal valminud laohoone on antud pikaajalisele üürile Hawaii Express OÜ-le.

Aruandeaastal moodustas OÜ Rickman Kinnisvara müügitulu 204 tuhat eurot. Ettevõtte üldhalduskulud olid kokku 64 tuhat eurot ja puhaskasum 99 tuhat eurot.

2017. aastal ei olnud osaühingus Rickman Kinnisvara ühtegi töötajat ja seega puudus ka tööjõukulu.

OÜ Rickman Kinnisvara juhatuse liikmed tasu ei saa. Ametist lahkumise või tagasikutsumise korral hüvitisi juhatuse liikmetele ette nähtud ei ole. Muid garantiisid OÜ Rickman Kinnisvara juhatuse liikmetele väljastatud ei ole.

Järgmisel majandusaastal uusi arendusi plaanis ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	759	1 394	
Nõuded ja ettemaksed	1 713	1 907	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 713	1 907	5
Kokku käibevarad	2 472	3 301	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 008 958	2 072 641	2
Kokku põhivarad	2 008 958	2 072 641	
Kokku varad	2 011 430	2 075 942	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	170 589	166 952	3
Võlad ja ettemaksed	4 918	5 106	
Võlad tarnijatele	1 764	1 958	
Maksuvõlad	3 154	3 148	
Kokku lühiajalised kohustised	175 507	172 058	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 003 341	1 170 483	3
Kokku pikaajalised kohustised	1 003 341	1 170 483	
Kokku kohustised	1 178 848	1 342 541	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 800	2 800	
Kohustuslik reservkapital	280	280	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	730 321	635 073	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	99 181	95 248	
Kokku omakapital	832 582	733 401	
Kokku kohustised ja omakapital	2 011 430	2 075 942	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	204 098	205 000
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-14 541	-15 613
Brutokasum (-kahjum)	189 557	189 387
Üldhalduskulud	-63 791	-64 195
Muud äritulud	1	0
Muud ärikulud	-1 045	-1 046
Ärikasum (kahjum)	124 722	124 146
Intressikulud	-25 541	-28 898
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	99 181	95 248
Aruandeaasta kasum (kahjum)	99 181	95 248

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rickman Kinnisvara 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Rickman Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 (so. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Kinnisvarainvesteeringute kasutuseaks on arvestatud ajavahemik 30-40 aastat. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringule rakendatav amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana (kui lõpetamata ehitust).

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvarainvesteeringud	30 - 40

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

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.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	459 323	2 122 782	2 582 105
Akumuleeritud kulum	0	-445 781	-445 781
Jääkmaksumus	459 323	1 677 001	2 136 324
Amortisatsioonikulu		-63 683	-63 683
31.12.2016			
Soetusmaksumus	459 323	2 122 782	2 582 105
Akumuleeritud kulum	0	-509 464	-509 464
Jääkmaksumus	459 323	1 613 318	2 072 641
Amortisatsioonikulu		-63 683	-63 683
31.12.2017			
Soetusmaksumus	459 323	2 122 782	2 582 105
Akumuleeritud kulum	0	-573 147	-573 147
Jääkmaksumus	459 323	1 549 635	2 008 958

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	189 046	188 847
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 541	15 612

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Osanikud	3 447	3 447			0%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	3 447	3 447					
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank AS	1 170 483	167 142	1 003 341		3 kuu EURIBOR + 2%	EUR	22.07.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 170 483	167 142	1 003 341				
Laenukohustised kokku	1 173 930	170 589	1 003 341				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Osanikud	3 447	3 447			0%	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	3 447	3 447					
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank AB Eesti filiaal	1 333 988	163 505	1 170 483		3 kuu EURIBOR + 2%	EUR	22.07.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 333 988	163 505	1 170 483				
Laenukohustised kokku	1 337 435	166 952	1 170 483				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	459 323	459 323
Ehitised	1 549 635	1 613 318
Kokku	2 008 958	2 072 641

Pikaajalise laenu tagatis:

1) esimese ja teise järjekoha ühishüpoteegid vastavalt summades EEK 9.620.000,- ja EEK 43.550.000,- kinnistutele registriosa nr. 11948802 (aadress Ämma tee 70, Iru küla, Jõelähtme vald, Harjumaa) ja registriosa nr. 11949002 (aadress Ämma tee 72, Iru küla, Jõelähtme vald, Harjumaa);

- 2) esimese järjekoha hüpoteek summas EEK 5.200.000,- kinnistule registriosa nr. 472301 (aadress Toominga tn. 1, Tallinn);
- 3) esimese, teise, kolmanda, neljanda ja viienda järjekoha kommertsandid vastavalt summades EEK 14.200.000,-, EEK 1.600.000,-, EEK 1.400.000,-, EEK 12.800.000,- ja EEK 5.000.000,- OÜ Hawaii Express varale;
- 4) OÜ Hawaii Express (rg-kood 10027017) esimesel nõudmisel garantii.

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ja ka 2016.aastal palgalisi töötajaid ei olnud.

Lisa 5 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	1 713	3 447	1 907	3 447

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	204 098	205 000

OÜ Rickman Kinnisvara ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.
OÜ Rickman Kinnisvaraga seotud ettevõtjaks on OÜ Hawaii Express.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2018

Osaühing Rickman Kinnisvara (registrikood: 11259847) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO LUIK	Juhatuse liige	29.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	730 321
Aruandeaasta kasum (kahjum)	99 181
Kokku	829 502
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	829 502
Kokku	829 502

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	204098	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kaijo Kuusing	36806150262		931 EUR (Lihtomand)
Taivo Luik	36905260295		938 EUR (Lihtomand)
Urmas Saat	36303080269		931 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6398508
Faks	+372 6398566
E-posti aadress	info@hawaii.ee