

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: RS Kinnisvaragrupp OÜ

registrikood: 12180616

tänava/talu nimi, A. Weizenbergi tn 32
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10127

telefon: +372 5166667

e-posti aadress: marko.lind@rsgrupp.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Võlad tarnijatele	10
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 11 Osakapital	10
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ RS Kinnisvaragrupp põhitegevuseks 2017.majandusaastal oli kinnisvaraprojektide (hoonestusprojektide) arendus ning kinnisvara üürileandmine või käitus ja ehitusteenuse osutamine.

2017 lisaks tegelemisele väikesemahuliste arendustega, alustati ka suuremate projektidega.

Kasum investeeriti uutesse arendusprojektidesse.

2018.majandusaastal on plaanis keskenduda rohkem kortermajade ostmisele ja seejärel renoveerimisele ja perpektiivis uute kortermajade ehitamisele.

2017 majandusaastal oli keskmine põhikohaga töötajate arv 5. Ettevõtte tööjõukulud 2017 majandusaastal olid koos sotsiaal-

maksuga 52 951 eurot.

RS KinnisvaraGrupp OÜ juhatus koosneb ühest liikmest. 2016 .majandusaastal juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Peamised finantsuhtearvud:	2017	2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,5	3,5
ROA	2%	2%
ROE	12,2%	12,5%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku x 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku x 100

Marko Lind
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	76 934	43 568	2
Nõuded ja ettemaksed	53 814	22 923	3
Varud	55 208	5 713	
Kokku käibevarad	185 956	72 204	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	44 212	114 285	
Finantsinvesteeringud	205 911	334 910	
Kokku põhivarad	250 123	449 195	
Kokku varad	436 079	521 399	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	131 980	14 548	8
Kokku lühiajalised kohustised	131 980	14 548	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	155 000	401 457	7
Kokku pikaajalised kohustised	155 000	401 457	
Kokku kohustised	286 980	416 005	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	27 500	27 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 894	47 475	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 705	30 419	
Kokku omakapital	149 099	105 394	
Kokku kohustised ja omakapital	436 079	521 399	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	471 397	207 196	
Muud äritulud	2 226	111 572	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-283 379	-162 542	
Mitmesugused tegevuskulud	-40 293	-39 527	
Tööjõukulud	-80 039	-52 951	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-219	
Muud ärikulud	-295	0	
Ärikasum (kahjum)	69 617	63 529	
Intressikulud	-25 912	-33 110	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	43 705	30 419	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 705	30 419	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing RS Kinnisvaragrupp 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

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.

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

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alalates 1000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastast on põhivara gruppidele järgmised:

* ehitised ja rajatised 3-15%

* tootmiseseadmed 8%

* muud masinad ja seadmed 10-25%

* muud inventar, tööriistad ja sisseseade 20-40%

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

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 tuletis-instrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 tagasikutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on üle läinud ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt, ebakindla intressilaekumise korral kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

* emaettevõtja (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)

* tütar - ja sidusettevõtjad

* teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud

* tegev - ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele.

*eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäeva järgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pangakontod ja kassa	76 934	43 568
Kokku raha	76 934	43 568

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	45 008	45 008
Ostjatelt laekumata arved	45 008	45 008
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 305	7 305
Ettemaksed	1 501	1 501
Muud makstud ettemaksed	1 501	1 501
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 814	53 814
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 220	15 220
Ostjatelt laekumata arved	15 220	15 220
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 202	6 202
Ettemaksed	1 501	1 501
Tulevaste perioodide kulud	1 501	1 501
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 923	22 923

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	45 008	15 220
Kokku nõuded ostjate vastu	45 008	15 220

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	7 305			
Üksikisiku tulumaks		421		855
Sotsiaalmaks		969		2 225
Kohustuslik kogumispension		65		83
Töötuskindlustusmaksed		71		92
Ettemaksukonto jääk			6 202	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 305	1 526	6 202	3 255

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	594	594	594
Akumuleeritud kulum	-375	-375	-375
Jääkmaksumus	219	219	219
Amortisatsioonikulu	-219	-219	-219
31.12.2016			
Soetusmaksumus	219	219	219
Akumuleeritud kulum	-219	-219	-219
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen	155 000		155 000	
Pikaajalised laenud kokku	155 000		155 000	
Laenukohustised kokku	155 000		155 000	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen	401 457		401 457	
Pikaajalised laenud kokku	401 457		401 457	
Laenukohustised kokku	401 457		401 457	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	52 159	52 159
Võlad töövõtjatele	13 622	13 622
Maksuvõlad	1 526	1 526
Saadud ettemaksed	64 673	64 673
Muud saadud ettemaksed	64 673	64 673
Kokku võlad ja ettemaksed	131 980	131 980
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 458	7 458
Võlad töövõtjatele	3 835	3 835
Maksuvõlad	3 255	3 255
Kokku võlad ja ettemaksed	14 548	14 548

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Võlad tarnijatele	52 159	7 458
Kokku võlad tarnijatele	52 159	7 458

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Võlad töövõtjatele	13 622	3 835
Kokku võlad töövõtjatele	13 622	3 835

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	27 500	27 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	59 820	39 659
Sotsiaalmaksud	20 219	13 292
Kokku tööjõukulud	80 039	52 951
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	163 556

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Müügid	Müügid
Tütarettevõttjad	75 600	134 484

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2017

RS Kinnisvaragrupp OÜ (registrikood: 12180616) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO LIND	Juhatuse liige	02.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 705
Kokku	121 599

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 705
Kokku	121 599

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	344954	73.18%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	125670	26.66%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Marko Lind	37107230295		27500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5166667
E-posti aadress	marko.lind@rsgrupp.ee