

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Raudalu Ärikeskus OÜ

registrikood: 12675008

tänava/talu nimi, Järvevana tee 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Lisa 11 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14

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 rentiku käsutusse üürile alates 2015 aasta aprillist.

Osaühingu tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2018	2017
Omakapitali tootlus ROE (puhaskasum/omakapital)	33,3%	46,5%
Varade tootlus ROA (puhaskasum/varad)	5,1%	4,6%
Koguvara rentaablus (äri kasum/koguvara)	8,3%	7,8%
Omakapitali määr (omakapital/bilansimaht)	15,2%	10,0%
Likviidsuskordaja (käibevara- varud/lühiajalised kohustused)	0,1	0,2

Järgmisel majandusaastal planeeritakse tegevust kinnisvara haldamise alal jätkata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	57 841	35 824	
Nõuded ja ettemaksed	510	173	2
Kokku käibevarad	58 351	35 997	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 075 740	1 116 881	3
Kokku põhivarad	1 075 740	1 116 881	
Kokku varad	1 134 091	1 152 878	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	951 808	77 636	4; 11
Võlad ja ettemaksed	9 469	83 270	5
Kokku lühiajalised kohustised	961 277	160 906	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	876 712	4
Kokku pikaajalised kohustised	0	876 712	
Kokku kohustised	961 277	1 037 618	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	112 510	58 932	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 554	53 578	
Kokku omakapital	172 814	115 260	
Kokku kohustised ja omakapital	1 134 091	1 152 878	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	141 660	136 254	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-45 778	-45 199	9
Brutokasum (-kahjum)	95 882	91 055	
Üldhalduskulud	-1 390	-1 034	
Ärikasum (kahjum)	94 492	90 021	
Intressitulud	5	4	
Intressikulud	-36 943	-36 447	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	57 554	53 578	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 554	53 578	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raudalu Ärikeskus OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande. Aruanne 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 nüüdisväärtuseni. 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 akumuliseeritud 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, tehnoajalistel 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 akumuliseeritud 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 suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata bilansis. Tingimuslike kohustuste olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

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 olemusest.

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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	300	300
Ostjatelt laekumata arved	300	300
Ettemaksed	210	210
Tulevaste perioodide kulud	210	210
Kokku nõuded ja ettemaksed	510	510
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Ettemaksed	173	173
Tulevaste perioodide kulud	173	173
Kokku nõuded ja ettemaksed	173	173

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	95 932	0	95 932
Amortisatsioonikulu	0	-41 142	-41 142
31.12.2017			
Soetusmaksumus	328 445	894 719	1 223 164
Akumuleeritud kulum	0	-106 283	-106 283
Jääkmaksumus	328 445	788 436	1 116 881
Amortisatsioonikulu	0	-41 141	-41 141
31.12.2018			
Soetusmaksumus	328 445	894 719	1 223 164
Akumuleeritud kulum	0	-147 424	-147 424
Jääkmaksumus	328 445	747 295	1 075 740

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	141 660	136 254
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 638	-4 057

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud ei sisalda amordikulusid.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	510 308	510 308			2,9%	EUR	2019
Muud laenud	441 500	441 500			5%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	951 808	951 808					
Laenukohustised kokku	951 808	951 808					
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	587 848	77 636	510 212		3%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	587 848	77 636	510 212				
Muud laenukohustised							
Muud laenud	366 500	0	366 500		5%	EUR	2019
Muud laenukohustised kokku	366 500		366 500				
Laenukohustised kokku	954 348	77 636	876 712				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	328 445	328 445
Ehitised	747 292	788 436
Kokku	1 075 737	1 116 881

Raudalu Ärikeskus OÜ juhtkond kavatseb lühiajalised laenud bilansikuupäevajärgselt refinantseerida ning on seisukohal, et laenud refinantseerimine on ülimalt tõenäoline.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 498	1 498
Maksuvõlad	2 169	2 169
Muud võlad	5 802	5 802
Intressivõlad	5 802	5 802
Kokku võlad ja ettemaksed	9 469	9 469
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	76 337	76 337
Maksuvõlad	2 040	2 040
Muud võlad	4 893	4 893
Intressivõlad	4 893	4 893
Kokku võlad ja ettemaksed	83 270	83 270

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	136 051	90 008
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	34 013	22 502
Kokku tingimuslikud kohustised	170 064	112 510

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	141 660	136 254
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	141 660	136 254
Kokku müügitulu	141 660	136 254
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	141 660	136 254
Kokku müügitulu	141 660	136 254

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 407	2 270
Amortisatsioonikulu	41 141	41 142
Muud	2 230	1 787
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	45 778	45 199

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Carneia OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	357 651	296 895
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	89 413	74 224

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Carneia OÜ	353 200	5%	euro	2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Maruline OÜ	88 300	5%	euro	2019

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	17 044	14 658
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 253	3 665

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

Lisa 11 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2018 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 902 978 euro võrra. Ettevõtte raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkamisest. Raudalu Ärikeskus OÜ juhtkond kavatseb lühiajalised laenud bilansikuupäevajärgselt re-finantseerida ning on seisukohal, et laenud refinantseerimine on ülimalt tõenäoline.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.01.2019

Raudalu Ärikeskus OÜ (registrikood: 12675008) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PILLE-RIINA LAIVERIK	Juhatuse liige	31.01.2019
TÕNU KULL	Juhatuse liige	05.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	112 510
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 554
Kokku	170 064
Jaotamine	
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	57 554
Kokku	57 554

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	141660	100.00%	Jah

Sidevahendid

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