

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: RLT Invest OÜ

registrikood: 10807229

tänavanimi: Pärnu mnt 158/2

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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, Estconde Invest OÜ, Jälgimäe Logistikakeskus OÜ, Saare Laaned OÜ, ECD Kiinteistõid Oy ja AS OY Vanha Margariinitehdas Helsinki finantsnõitajad.

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

2019. aastal jätkatakse kinnisvara väljaüürimise ja arendusprojektidega.

Aruandeaastal oli kontsernis 14 töötajat ja palgakulu oli 203 607 eurot (2017.a. 206 858 eurot), sealhulgas juhatuse liikmete tasu 97 256 eurot (2017.a. 105 919 eurot).

Juhatusel liikmetele tasu nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel ette ei ole nähtud.

Kontserni majanduslikku tegevust iseloomustavad suhtarvud:

		2018	2017
Likviidsuskordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	3,18	7,85
Võlakordaja	Kohustused / varad	0,06	0,26

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 726 717	13 010 682	
Finantsinvesteeringud	136 133	149 979	2
Nõuded ja ettemaksed	261 115	126 827	3
Varud	1 416 900	0	
Kokku käibevarad	5 540 865	13 287 488	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	31 290 871	31 429 203	5
Materiaalsed põhivarad	7 942	560	6
Kokku põhivarad	31 298 813	31 429 763	
Kokku varad	36 839 678	44 717 251	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 297 781	607 856	7
Võlad ja ettemaksed	444 743	1 084 965	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 742 524	1 692 821	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	452 842	9 896 187	7
Kokku pikaajalised kohustised	452 842	9 896 187	
Kokku kohustised	2 195 366	11 589 008	
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)	29 121 023	28 340 462	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 311 327	877 561	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	30 557 234	29 342 907	
Vähemusosalus	4 087 078	3 785 336	
Kokku omakapital	34 644 312	33 128 243	
Kokku kohustised ja omakapital	36 839 678	44 717 251	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 365 684	2 361 659	11
Muud äritulud	258 899	1 307	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	1 416 900	0	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	341	216	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 718 749	-775 115	
Mitmesugused tegevuskulud	-223 287	-172 438	
Tööjõukulud	-272 426	-277 518	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 943	-7 566	6
Muud ärikulud	-1 300	-977	
Ärikasum (kahjum)	1 813 119	1 129 568	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-17 722	21 157	
Intressitulud	4 918	5 553	
Intressikulud	-29 208	-115 333	
Muud finantstulud ja -kulud	-39 313	4 547	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 731 794	1 045 492	
Tulumaks	-62 325	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 669 469	1 045 492	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 311 327	877 561	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	358 142	167 931	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 813 119	1 129 568
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	12 943	7 566
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-170 464	0
Muud korrigeerimised	-161 265	35 612
Kokku korrigeerimised	-318 786	43 178
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-134 288	23 753
Varude muutus	-1 416 900	5 000
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-31 587	566 830
Laekunud intressid	4 423	4 098
Kokku rahavood äritegevusest	-84 019	1 772 427
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 637 396
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	500 000	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 242 704
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-4 055 228
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	32 637
Antud laenude tagasimaksed	0	300
Laekunud dividendid	1 910	853
Kokku rahavood investeerimistegevusest	501 910	-6 901 538
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	700 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-10 158 419	-607 725
Makstud intressid	-27 712	-115 333
Makstud dividendid	-153 400	-239 120
Makstud ettevõtte tulumaks	-62 325	-47 100
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-858 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 701 856	-1 867 278
Kokku rahavood	-9 283 965	-6 996 389
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 010 682	20 007 071
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 283 965	-6 996 389
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 726 717	13 010 682

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	19 174	105 710	29 218 023	3 785 336	33 128 243
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 311 327	358 142	1 669 469
Väljakuulutatud dividendid			-97 000	-56 400	-153 400
31.12.2018	19 174	105 710	30 432 350	4 087 078	34 644 312

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, Estconde Invest 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. Investeeringus ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena 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 tootmisseadmete 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 akumuliseeritud 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 kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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	
31.12.2016	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
Soetamine	27 195	25 273	7 028	59 496
Müük müügihinnas või lunastamine	-10 741	-7 606	-37 272	-55 619
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-7 767	-7 863	-2 093	-17 723
31.12.2018	31 722	46 215	58 196	136 133

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	49 148	49 148
Ostjatelt laekumata arved	49 148	49 148
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	44	44
Muud nõuded	191 051	191 051
Laenunõuded	186 400	186 400
Intressinõuded	4 651	4 651
Ettemaksed	20 872	20 872
Tulevaste perioodide kulud	865	865
Muud makstud ettemaksed	20 007	20 007
Kokku nõuded ja ettemaksed	261 115	261 115
	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

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11402799	Jälgimäe Logistikaksekus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
14434239	Estconde Invest OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine	0	90
14302207	Tartu mnt 1 Arenduse OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	90	90
10873338	City Plaza OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine	77	77
14240707	Estconde Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	70	70
2526353-6	ECD Kiinteistöt Oy	Soome	kinnisvaraarendus	70	70
2778627-7	Vanha Margariinitehdas Koy	Soome	kinnisvaraarendus	70	70
10816122	Saare Laaned OÜ	Eesti	kinnisvara ost-müük	50	50

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	8 652 862	882 370	9 535 232
Akumuleeritud kulum		-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
Ostud ja parendused	90 000		90 000
Müügid		-216 257	-216 257
Amortisatsioonikulu		-12 075	-12 075
31.12.2018			
Soetusmaksumus	10 380 258	1 234 819	11 615 077
Akumuleeritud kulum		-24 206	-24 206
Jääkmaksumus	10 380 258	1 210 613	11 590 871

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	19 700 000
31.12.2017	19 700 000
31.12.2018	19 700 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 875 220	1 830 794
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	116 113	131 586
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	500 000	0

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2016				
Soetusmaksumus	7 079	3 182	10 261	10 261
Akumuleeritud kulum	-7 079	-1 987	-9 066	-9 066
Jääkmaksumus	0	1 195	1 195	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
Ostud ja parendused	8 250		8 250	8 250
Muud ostud ja parendused	8 250		8 250	8 250
Amortisatsioonikulu	-516	-352	-868	-868
31.12.2018				
Soetusmaksumus	15 329	3 182	18 511	18 511
Akumuleeritud kulum	-7 595	-2 974	-10 569	-10 569
Jääkmaksumus	7 734	208	7 942	7 942

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	1 050 623	597 781	452 842		1,05	EUR	2020
Investeeringislaen	700 000	700 000			5	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	1 750 623	1 297 781	452 842				
Laenukohustised kokku	1 750 623	1 297 781	452 842				

	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	0	6 900 100
Ehitised	19 700 000	19 700 000
Kokku	19 700 000	26 600 100

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	236 879	236 879
Võlad töövõtjatele	16 997	16 997
Maksuvõlad	40 503	40 503
Muud võlad	8 607	8 607
Muud viitvõlad	8 607	8 607
Saadud ettemaksed	141 757	141 757
Tulevaste perioodide tulud	141 757	141 757
Kokku võlad ja ettemaksed	444 743	444 743
	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

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	24 345 880	23 374 418
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 086 470	5 843 605
Kokku tingimuslikud kohustised	30 432 350	29 218 023

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	19 174	19 174
Osade arv (tk)	4	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 365 684	2 361 659
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 365 684	2 361 659
Kokku müügitulu	2 365 684	2 361 659
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	1 875 220	1 830 794
Kinnisvara käitus	490 464	509 801
Kinnisvara müük	0	13 333
Muu müügitulu	0	7 731
Kokku müügitulu	2 365 684	2 361 659

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	203 607	206 858
Sotsiaalmaksud	68 819	70 660
Kokku tööjõukulud	272 426	277 518
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	14	13
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	8
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	5	5

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	97 256	105 919

Lisa 14 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 479 877	4 881 890
Finantsinvesteeringud	136 133	149 979
Nõuded ja ettemaksed	11 332 186	10 718 188
Kokku käibevarad	14 948 196	15 750 057
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 938 191	2 111 219
Kinnisvarainvesteeringud	1 638 379	938 180
Materiaalsed põhivarad	7 942	560
Kokku põhivarad	3 584 512	3 049 959
Kokku varad	18 532 708	18 800 016
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	107 267	47 492
Kokku lühiajalised kohustised	107 267	47 492
Kokku kohustised	107 267	47 492
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	19 174	19 174
Kohustuslik reservkapital	105 710	105 710
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 530 640	18 656 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-230 083	-28 764
Kokku omakapital	18 425 441	18 752 524
Kokku kohustised ja omakapital	18 532 708	18 800 016

Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	66 511	22 876
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 396	-277
Mitmesugused tegevuskulud	-19 540	-15 104
Tööjõukulud	-94 408	-80 437
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 943	-7 420
Kokku ärikasum (-kahjum)	-66 776	-80 362
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-276 853	0
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-17 722	4 546
Intressitulud	131 268	47 052
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-230 083	-28 764
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-230 083	-28 764

Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-66 776	-80 362
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	12 943	7 420
Kokku korrigeerimised	12 943	7 420
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-88	-220
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 176	3 655
Kokku rahavood äritegevusest	-50 745	-69 507
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-8 250	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 250	-1 246 204
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-59 496	-113 737
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	55 619	32 637
Antud laenud	-7 755 142	-6 462 000
Antud laenude tagasimaksed	6 350 207	300
Laekunud intressid	3 734	4 600
Laekunud dividendid	194 710	144 143
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	10 968 299
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 220 868	3 328 038
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-130 400	-194 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-130 400	-194 000
Kokku rahavood	-1 402 013	3 064 531
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 881 890	1 817 359
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 402 013	3 064 531
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 479 877	4 881 890

Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	19 174	105 710	9 009 377	9 134 261
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-28 764	-28 764
Väljakuulutatud dividendid			-140 000	-140 000
Muud muutused omakapitalis			9 787 027	9 787 027
31.12.2017	19 174	105 710	18 627 640	18 752 524
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				30 198 646
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	19 174	105 710	18 627 640	18 752 524
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-230 083	-230 083
Väljakuulutatud dividendid			-97 000	-97 000
31.12.2018	19 174	105 710	18 300 557	18 425 441
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 938 191
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				14 340 783
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018				30 828 033

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2019

RLT Invest OÜ (registrikood: 10807229) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TALLERMO	Juhatuse liige	19.06.2019

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 31.12.2018 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 31.12.2018 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 lahkeb 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 arvamust. 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 arvamuse 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 arvamust. 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 tehinguid 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

26.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

RLT Invest OÜ (registrikood: 10807229) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	26.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 121 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 311 327
Kokku	30 432 350
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	30 232 350
Kokku	30 432 350

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	66511	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Taavi Tallermo	37906050326	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2300 EUR (Lihtomand)
Margus Tallermo	38305310415	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2300 EUR (Lihtomand)
Lea Tallermo	45612170242	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	4987 EUR (Lihtomand)
Rein Tallermo	35208240236	Tallinn, Harju maakond, Eesti	9587 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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