

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: R&R; Real Estate OÜ

registrikood: 12161047

tänavatalu nimi, Mõisa allee 3-5
maja ja korteri number:

alevik: Vahi alevik

vald: Tartu vald

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 60534

e-posti aadress: rauno@tterm.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 Kasutusrent	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

R & R Real Estate OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja rent. Kinnisvara väärtustatakse üle Eestiliselt. Suurima portfelli moodustavad teenindusjaamade arendused.

2018. a. peamiselt soetati kinnistuid ja tehti erinevaid eelkokkulepped uute arenduste alustamiseks. Kinnisvara rent moodustas 100 % käibest. 2018 aasta müügitulu oli 550 891 eurot.

Tööjõukulused ei olnud. Juhatuse liikmeid on 2. Liikmetele liikmetasu makstud ei ole.

2019 aastal on plaanis jätkata kinnisvara väärtustamist ja klientidele kvaliteetse teenuse pakkumist. Plaanis on 2018 a. alustatud projektid lõpuni viia ja edukalt klientidele kasutamiseks üle anda.

Suhtarvud	2018	2017
Müügitulu	550 891	501880
Müügitulu kasv	9,7 %	94 %
ROA (%) (puhaskasum / varad*100)	5,9 %	6,5 %
ROE (%) (puhaskasum / omakapital*100)	16,5 %	18,2 %
Omakapitali osakaal kogukapitalis (%)	36 %	36 %

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	50 947	22 234	
Nõuded ja ettemaksed	3 644	0	
Kokku käibevarad	54 591	22 234	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 762 728	3 995 334	2
Kokku põhivarad	4 762 728	3 995 334	
Kokku varad	4 817 319	4 017 568	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	638 906	284 256	4
Võlad ja ettemaksed	8 488	7 199	5
Kokku lühiajalised kohustised	647 394	291 455	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 432 263	2 274 665	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 432 263	2 274 665	
Kokku kohustised	3 079 657	2 566 120	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Registreerimata osakapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 448 698	1 184 295	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	286 214	264 403	
Kokku omakapital	1 737 662	1 451 448	
Kokku kohustised ja omakapital	4 817 319	4 017 568	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	550 891	501 880	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-163 487	-150 000	8
Mitmesugused tegevuskulud	-19 809	-5 843	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-43 169	-43 027	
Ärikasum (kahjum)	324 426	303 010	
Intressitulud	6	3	
Intressikulud	-38 218	-38 610	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	286 214	264 403	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	286 214	264 403	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ R&R Real Estate 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja seda täpsustab rahandusministri määrus.

Majandusaasta algas 01.jaanuar 2018 ja lõppes 31.detsember 2018.

Majandusaasta aruande koostamisel on kasutatud lühendatud väikeettevõtte vormi.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Arvestuspõhimõtete muutmine

Ettevõtte muutis 2018. aastal kinnisvarainvesteeringu arvestuspõhimõtet. Varem kasutati kinnisvarainvesteeringute kajastamisel soetusmaksumuse meetodil, 2018.aastal mindi üle õiglase väärtuse meetodile. Arvestuspõhimõtete muutuse mõju kajastatakse tagasiulatuvalt. Eelmise perioodi võrdlusandmed on viidud vastavusse uue arvestuspõhimõttega. Varasematesse perioodidesse ulatava mõju võrra on korrigeeritud eelmise perioodi jaotamata kasumi algsaldot (RTJ1 p.71).

Sellest tulenevalt on korrigeeritud 2018 algbilanssi ja eelmise perioodi kasumiaruannet alljärgnevalt:

Lisarea nimetus	31.12.2017	Muutus	31.12.2017
Kinnisvarainvesteeringud	3 000 918	994 416	3 995 334
Kokku varad	3 023 152	994 416	4 017 568
Aruandeaasta kasum	245 508	18 895	264 403
Kokku omakapital	457 032	994 416	1 451 448
Kokku kohustused ja omakapital	3 023 152	994 416	4 017 568
Kasumiaruanne 2017			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-61 922	18 895	-43 027
Ärikasum	284 115	18 895	303 010
Aruandeaasta puhaskasum	245 508	18 895	264 403

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja pangas olevate arvelduskontode jääke.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Ettevõtte muutis 2018. aastal kinnisvarainvesteeringu arvestuspõhimõtteid. Alates 2018 aastast kasutatakse kinnisvarainvesteeringute arvestuses õiglase väärtuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringut, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut sarnaselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. R&R Real Estate OÜ arvestab soetusmaksumuses kajastatavatelt kinnisvaraobjektidelt amortisatsiooni 2% aastas. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldava kasutuseaga varad. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast.

Tulud

Müügitulud arvestatakse kasumiaruandes siis kui olulised omandiga seotud riskid ja majandusliku kasu tekkimise võimalused on üle läinud ostjale ning on tõenäoline, et müügitehingu tulemuseks on raha laekumine ostjalt. Müügitulu saadakse teenuste osutamisest.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse juhatuse liikmeid ja nende isikute lähikondlasi, töötajaid ja ettevõtteid, mida kontrollivad juhatuse liikmed.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	4 041 749
Ostud ja parendused	7 100
Muud muutused	-53 515
31.12.2017	3 995 334
Ostud ja parendused	810 563
Muud muutused	-43 169
31.12.2018	4 762 728

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	550 891	501 880
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	167 135	152 723

Real "muud muutused" kajastub amortisatsioon soetusmaksumuse meetodil arvestatavatelt kinnisvaraobjektidelt.

Lisa 3 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	550 891	501 880

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	550 891	501 880
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	4 762 728	3 995 334
Kokku	4 762 728	3 995 334

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	163 487	150 000
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	306 287	163 000
1-5 aasta jooksul	1 563 180	815 000

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping 15-050023-JI	932 435	159 734	772 701		6 kuu euribor	eur	30.06.2020
Leping 16-083569-JI	1 527 492	210 766	1 316 726		3 kuu euribor	eur	01.09.2021
Laen ettevõttelt	346 656	268 406	78 250			eur	
Laen omanikult	264 586	0	264 586			eur	
Pikaajalised laenud kokku	3 071 169	638 906	2 432 263				
Laenukohustised kokku	3 071 169	638 906	2 432 263				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Leping 16-083569-JI	1 092 169	159 734	932 435		6 kuu euribor+1,5%	eur	30.06.2020
Leping 16-083569-JI	1 109 416	118 522	990 894		3 kuu euribor	eur	01.09.2021
Laen ettevõttelt	89 500	6 000	83 500			eur	
Laen omanikult	267 836	0	267 836			eur	
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 558 921	284 256	2 274 665				
Laenukohustised kokku	2 558 921	284 256	2 274 665				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	481 000	270 000
Ehitised	3 525 296	3 667 721
Kokku	4 006 296	3 937 721

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistutele Tartu maakonnas Tila külas ja Tõrvandi alevikus, kinnistule Pärnu linnas ning hoonestusõigusele Tartu linnas Rebase tn.asuval kinnistul.

Lisaks on seatud kommertsipant ettevõtte vallasvarale.

Laenusid garanteerib aktsiaselts Tartu Terminal AS.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksuvõlad	8 041	8 041	0	
Muud võlad	447	447	0	
Muud viitvõlad	447	447	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 488	8 488	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksuvõlad	6 155	6 155	0	0
Muud võlad	1 044	1 044	0	0
Muud viitvõlad	1 044	1 044	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	7 199	7 199	0	0

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 387 930	1 158 958
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	346 982	289 740
Kokku tingimuslikud kohustised	1 734 912	1 448 698

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	550 891	501 880
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	550 891	501 880
Kokku müügitulu	550 891	501 880
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	550 891	501 880
Kokku müügitulu	550 891	501 880

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	163 487	150 000
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	163 487	150 000

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	558 836	0	357 336

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen	0	0	210 000	8 500	0	eur

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen	0	0	1 326	23 500	0	eur

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	536 100	0	499 940

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2019

R&R Real Estate OÜ (registrikood: 12161047) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUNO RAUDSEPP	Juhatuse liige	30.06.2019
RAIDO RAUDSEPP	Juhatuse liige	28.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

R&R Real Estate OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud R&R Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt R&R Real Estate OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Epp Steinberg

Vandeaudiitori number 135

Steinberg Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 140

Kaunase pst 52-3, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50706

30.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

R&R Real Estate OÜ (registrikood: 12161047) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	30.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 448 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)	286 214
Kokku	1 734 912

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	550891	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ R&R Holding	11231464		1250 EUR (Lihtomand)
Raido Raudsepp	38608212710		1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rauno@tterm.ee