

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Rae Kinnisvara

registrikood: 10277926

tänava/talu nimi, Veetorni tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10119

telefon: +372 5144827

e-posti aadress: piiapais@hotmail.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 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Rae Kinnisvara põhitegevuseks on renditehingud ja kinnisvara haldamine.

OÜ Rae Kinnisvara majandustegevusele ja –tulemusele avaldas 2023.a. mõju konkurentsi tihenemine kinnisvaraturul Eestis

2023.a. ei ole tehtud arengu-ja uurimisväljaminekuid ja neid ei planeerita ka 2024.a.

Ettevõttes 2023.a. töötajaid ei olnud ja töötasu ei arvestatud. Juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatusel liikmetele töötasu ei arvestatud ja ei makstud.

Juhatusel liikmetele ei ole antud. soodustusi. Juhatusel liikmetele ei ole peale teenistusülesannete lõppemist ette nähtud kompensatsioone ja soodustusi.

Ettevõtte ei lasu potentsiaalseid kohustusi ja garantiisid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23 987	27 728	
Nõuded ja ettemaksed	22 541	8 167	
Varud	0	73	
Kokku käibevarad	46 528	35 968	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 381 098	1 391 772	2
Materiaalsed põhivarad	24 999	15 759	
Kokku põhivarad	1 406 097	1 407 531	
Kokku varad	1 452 625	1 443 499	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	42 332	44 672	3
Võlad ja ettemaksed	42 760	30 381	4
Kokku lühiajalised kohustised	85 092	75 053	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	317 587	357 050	3
Võlad ja ettemaksed	703 028	703 028	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 020 615	1 060 078	
Kokku kohustised	1 105 707	1 135 131	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	382	382	
Muud reservid	210 000	210 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	95 430	65 328	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 550	30 102	
Kokku omakapital	346 918	308 368	
Kokku kohustised ja omakapital	1 452 625	1 443 499	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	180 644	162 598	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-43 325	-46 533	5
Mitmesugused tegevuskulud	-62 216	-58 123	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 674	-10 674	
Muud ärikulud	0	-98	
Ärikasum (kahjum)	64 429	47 170	
Intressikulud	-25 881	-17 068	
Muud finantstulud ja -kulud	2	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	38 550	30 102	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 550	30 102	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rae Kinnisvara 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantaruandluse standarditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja hoiuseid pankades.

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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1278 euri. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1278 euri, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kulusse.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1278

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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 seotud osapoolteks:

omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud))

tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	263 911	1 174 161	1 438 072
Akumuleeritud kulum	0	-35 626	-35 626
Jääkmaksumus	263 911	1 138 535	1 402 446
Amortisatsioonikulu	0	-10 674	-10 674
31.12.2022			
Soetusmaksumus	263 911	1 174 161	1 438 072
Akumuleeritud kulum	0	-46 300	-46 300
Jääkmaksumus	263 911	1 127 861	1 391 772
Amortisatsioonikulu		-10 674	-10 674
31.12.2023			
Soetusmaksumus	263 911	1 174 161	1 438 072
Akumuleeritud kulum		-56 974	-56 974
Jääkmaksumus	263 911	1 117 187	1 381 098

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	140 478	119 486
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	29 289	21 293

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	359 919	42 332	317 587		eurib+4,072	eur	02.11.2025
Pikaajalised laenud kokku	359 919	42 332	317 587				
Laenukohustised kokku	359 919	42 332	317 587				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	401 722	44 672	357 050		eurib+3,55%	eur	02.11.2025
Pikaajalised laenud kokku	401 722	44 672	357 050				
Laenukohustised kokku	401 722	44 672	357 050				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	200 000	200 000
Ehitised	468 333	478 333
Kokku	668 333	678 333

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	6 268	6 268	
Maksuvõlad	3 860	3 860	
Muud võlad	721 117	18 089	703 028
Muud viitvõlad	721 117	18 089	703 028
Saadud ettemaksed	14 543	14 543	
Tulevaste perioodide tulud	14 543	14 543	
Kokku võlad ja ettemaksed	745 788	42 760	703 028

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	7 977	7 977	
Maksuvõlad	1 723	1 723	
Muud võlad	709 166	6 138	703 028
Muud viitvõlad	709 166	6 138	703 028
Saadud ettemaksed	14 543	14 543	
Tulevaste perioodide tulud	14 543	14 543	
Kokku võlad ja ettemaksed	733 409	30 381	703 028

Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	31 162	35 985
Elektrienergia	11 310	10 615
Soojusenergia	19 852	25 370
Veevarustusteenused	882	957
Prügivedu	974	1 063
Parklateenus	0	70
Puhastusteenus	10 307	8 458
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	43 325	46 533

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	11 583	11 000
Mitmesugused bürookulud	532	509
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 846	5 846
Ruumide hooldus ja remont	28 227	20 353
Transpordikulu	3 496	5 074
Inventar	6 610	7 570
Autokulu	1 965	4 637
Raamatupidamisteenus	1 320	1 320
Varakindlustus	1 062	940
Muud	1 575	874
Kokku mitmesugused tegevuskulud	62 216	58 123

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Tööjõudu ei ole ja töötasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.02.2024

Osaühing Rae Kinnisvara (registrikood: 10277926) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIIA-MAI PAIS	Juhatuse liige	21.02.2024
KAI NOOR	Juhatuse liige	08.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	95 430
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 550
Kokku	133 980
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	133 980
Kokku	133 980

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	180644	100.00%	Jah