

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing Rae Kinnisvara

registrikood: 10277926

tänavatalu nimi, Veetorni tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	8
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 juhatus koosneb kahest liikmest.

2020.a. osteti pangalaenuga kinnistu asukohaga Tõnismägi 9, Tallinn, Harju maakond

OÜ Rae Kinnisvara majandustegevusele ja –tulemusele avaldas 2020.a. mõju konkurentsi tihenemine kinnisvaraturul Eestis

2020.a. ei ole tehtud arengu-ja uurimisväljaminekuid ja neid ei planeerita ka 2021.a.

Ettevõttes 2020.a. töötajaid ei olnud ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele töötasu ei arvestatud ja ei makstud.

Juhatuse liikmetele ei ole antud. mingeid soodustusi. Juhatuse liikmetele ei ole peale teenistusülesannete lõppemist ette nähtud kompensatsioone ja soodustusi. Ettevõttel ei lasu potentsiaalseid kohustusi ja garantiisid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	27 568	10 589	
Nõuded ja ettemaksed	3 230	5 481	
Kokku käibevarad	30 798	16 070	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 413 120	715 461	2
Materiaalsed põhivarad	15 759	15 759	
Kokku põhivarad	1 428 879	731 220	
Kokku varad	1 459 677	747 290	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	41 573	0	3
Võlad ja ettemaksed	22 825	8 655	4
Kokku lühiajalised kohustised	64 398	8 655	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	444 817	0	3
Võlad ja ettemaksed	703 028	703 028	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 147 845	703 028	
Kokku kohustised	1 212 243	711 683	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	382	382	
Muud reservid	210 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 668	39 393	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 828	-6 724	
Kokku omakapital	247 434	35 607	
Kokku kohustised ja omakapital	1 459 677	747 290	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	39 215	45 688
Muud äritulud	466	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 678	-9 185
Mitmesugused tegevuskulud	-24 531	-41 296
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 341	-674
Muud ärikulud	-24	-236
Ärikasum (kahjum)	4 107	-5 703
Intressikulud	-2 279	-1 023
Muud finantstulud ja -kulud	0	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 828	-6 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 828	-6 724

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rae Kinnisvara 2020. 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 akumuleeritud 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 akumuleeritud 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	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	63 911	674 161	738 072
Akumuleeritud kulum	0	-21 937	-21 937
Jääkmaksumus	63 911	652 224	716 135
Amortisatsioonikulu		-674	-674
31.12.2019			
Soetusmaksumus	63 911	674 161	738 072
Akumuleeritud kulum	0	-22 611	-22 611
Jääkmaksumus	63 911	651 550	715 461
Ostud ja parendused	200 000	500 000	700 000
Amortisatsioonikulu		-2 341	-2 341
31.12.2020			
Soetusmaksumus	263 911	1 174 161	1 438 072
Akumuleeritud kulum		-24 952	-24 952
Jääkmaksumus	263 911	1 149 209	1 413 120

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	39 215	45 688
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 195	38 868

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	486 390	41 573	444 817		6 kuu EURIBOR+3,55	eur	02.11.2025
Pikaajalised laenud kokku	486 390	41 573	444 817				
Laenukohustised kokku	486 390	41 573	444 817				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	200 000	0

Ehitised	498 333	0
Kokku	698 333	0

Laenulepingu nr.20-074320-JL alusel väljastatud laenule on seatud hüpoteek kinnistule (registrios nr 20275601) asukohaga Tõnismägi 9, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 951	2 951	
Maksuvõlad	1 239	1 239	
Muud võlad	707 120	4 092	703 028
Muud viitvõlad	707 120	4 092	703 028
Saadud ettemaksed	14 543	14 543	
Tulevaste perioodide tulud	14 543	14 543	
Kokku võlad ja ettemaksed	725 853	22 825	703 028

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 230	1 230	
Maksuvõlad	456	456	
Muud võlad	706 097	3 069	703 028
Muud viitvõlad	706 097	3 069	703 028
Saadud ettemaksed	3 900	3 900	
Tulevaste perioodide tulud	3 900	3 900	
Kokku võlad ja ettemaksed	711 683	8 655	703 028

Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Energia	7 095	7 194
Elektrienergia	1 754	1 908
Soojusenergia	5 341	5 286
Veevarustusteenused	220	523
Prügivedu	495	513
Valvekulu	193	0
Puhastusteenus	127	112
Parklateenus	548	843
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	8 678	9 185

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Energia	64	245
Kütus	64	245
Mitmesugused bürookulud	821	908
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 653	2 653
Ruumide remont	4 013	27 031
Transpordikulu	3 732	414
Rendipinna vahendusteenus	1 900	0
Kinnisvara soetuskulud	4 743	0
Autokulu	3 870	3 763
Raamatupidamisteenus	1 160	1 200
Muud	1 575	5 082
Kokku mitmesugused tegevuskulud	24 531	41 296

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole ja töötasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2021

Osaühing Rae Kinnisvara (registrikood: 10277926) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAI NOOR	Juhatuse liige	08.04.2021
PIIA-MAI PAIS	Juhatuse liige	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 668
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 828
Kokku	34 496
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 496
Kokku	34 496

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	39215	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Piia-Mai Pais	43904300258	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Kai Noor	46410220232	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5144827
E-posti aadress	piiapais@hotmail.ee