

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 4 Tööjõukulud	8
Lisa 5 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

OÜ Rae Kinnisvara põhitegevuseks on renditehingud ja kinnisvara haldamine. OÜ tegutses 2019.a. operaatorfirma hoonele Veetorni 4 Tallinnas. OÜ Rae Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest.

OÜ Rae Kinnisvara majandustegevusele ja –tulemusele avaldas 2019.a. mõju konkurentsi tihenemine kinnisvaraturul Eestis

2019 a. ei ole tehtud arengu-ja uurimisväljaminekuid ja neid ei planeerita ka 2020.a.

Ettevõttes 2019.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)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	10 589	19 026
Nõuded ja ettemaksed	5 481	1 907
Varud	0	132
Kokku käibevarad	16 070	21 065
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	715 461	716 135
Materiaalsed põhivarad	15 759	15 759
Kokku põhivarad	731 220	731 894
Kokku varad	747 290	752 959
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	8 655	7 600
Kokku lühiajalised kohustised	8 655	7 600
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	703 028	703 028
Kokku pikaajalised kohustised	703 028	703 028
Kokku kohustised	711 683	710 628
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	382	382
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 393	36 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 724	2 600
Kokku omakapital	35 607	42 331
Kokku kohustised ja omakapital	747 290	752 959

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	45 688	46 812
Muud äritulud	0	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 223	-4 919
Mitmesugused tegevuskulud	-47 258	-37 305
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-674	-674
Muud ärikulud	-236	-294
Ärikasum (kahjum)	-5 703	3 623
Intressikulud	-1 023	-1 023
Muud finantstulud ja -kulud	2	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 724	2 600
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 724	2 600

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rae Kinnisvara 2019. 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 netto 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	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	63 911	674 161	738 072
Akumuleeritud kulum		-21 263	-21 263
Jääkmaksumus	63 911	652 898	716 809
Amortisatsioonikulu		-674	-674
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

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	45 688	46 812
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	38 868	25 897

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 230	1 230
Maksuvõlad	456	456
Muud võlad	3 069	3 069
Muud viitvõlad	3 069	3 069
Saadud ettemaksed	3 900	3 900
Tulevaste perioodide tulud	3 900	3 900
Kokku võlad ja ettemaksed	8 655	8 655
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 654	1 654
Muud võlad	2 046	2 046
Muud viitvõlad	2 046	2 046
Saadud ettemaksed	3 900	3 900
Tulevaste perioodide tulud	3 900	3 900
Kokku võlad ja ettemaksed	7 600	7 600

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

Tööjõudu ei ole ja töötasu ei makstud.

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018
	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 046

Tehinguid seotud osapooltega ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2020

Osaühing Rae Kinnisvara (registrikood: 10277926) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIIA-MAI PAIS	Juhatuse liige	20.07.2020
KAI NOOR	Juhatuse liige	20.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 393
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 724
Kokku	32 669
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	32 669
Kokku	32 669

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	45688	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