

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Osaühing Rae Kinnisvara

**registrikood:** 10277926

**tänavatänu nimi,** Veetorni tn 4  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 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 Seotud osapooled            | 8  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

OÜ Rae Kinnisvara põhitegevuseks on renditehingud ja kinnisvara haldamine. OÜ tegutses 2018.a. operaatorfirma hoonele Veetorni 4 Tallinnas. OÜ Rae Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest.

OÜ Rae Kinnisvara majandustegevusele ja –tulemusele avaldas 2018.a. mõju konkurentsi tihenemine kinnisvaraturul Eestis

2018 a. ei ole tehtud arengu-ja uurimisväljaminekuid ja neid ei planeerita ka 2019.a.

Ettevõttes 2018.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)

|                                              | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 19 026         | 15 937         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 907          | 1 034          |
| Varud                                        | 132            | 0              |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>21 065</b>  | <b>16 971</b>  |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 716 135        | 716 809        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 15 759         | 15 759         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>731 894</b> | <b>732 568</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>752 959</b> | <b>749 539</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 7 600          | 6 780          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>7 600</b>   | <b>6 780</b>   |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 703 028        | 703 028        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>703 028</b> | <b>703 028</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>710 628</b> | <b>709 808</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 382            | 382            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 36 793         | 30 110         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 600          | 6 683          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>42 331</b>  | <b>39 731</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>752 959</b> | <b>749 539</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018         | 2017         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu                                   | 46 812       | 43 442       |
| Muud äritulud                               | 3            | 3            |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -4 919       | -8 370       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -37 305      | -25 534      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -674         | -674         |
| Muud ärikulud                               | -294         | -1 162       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>3 623</b> | <b>7 705</b> |
| Intressikulud                               | -1 023       | -1 022       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 600</b> | <b>6 683</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 600</b> | <b>6 683</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Rae Kinnisvara 2018. 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

Aastaaruande 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 |         |
| <b>31.12.2016</b>      |        |          |         |
| Soetusmaksumus         | 63 911 | 674 161  | 738 072 |
| Akumuleeritud kulum    |        | -20 589  | -20 589 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 63 911 | 653 572  | 717 483 |
|                        |        |          |         |
| Amortisatsioonikulu    |        | -674     | -674    |
|                        |        |          |         |
| <b>31.12.2017</b>      |        |          |         |
| Soetusmaksumus         | 63 911 | 674 161  | 738 072 |
| Akumuleeritud kulum    |        | -21 263  | -21 263 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 63 911 | 652 898  | 716 809 |
|                        |        |          |         |
| Amortisatsioonikulu    |        | -674     | -674    |
|                        |        |          |         |
| <b>31.12.2018</b>      |        |          |         |
| Soetusmaksumus         | 63 911 | 674 161  | 738 072 |
| Akumuleeritud kulum    | 0      | -21 937  | -21 937 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 63 911 | 652 224  | 716 135 |

|                                                 | 2018   | 2017   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 46 812 | 43 442 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 25 897 | 15 822 |

### Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 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          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>7 600</b> | <b>7 600</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2017   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 1 430        | 1 430          |
| Maksuvõlad                       | 427          | 427            |
| Muud võlad                       | 1 023        | 1 023          |
| Intressivõlad                    | 1 023        | 1 023          |
| Saadud ettemaksed                | 3 900        | 3 900          |
| Tulevaste perioodide tulud       | 3 900        | 3 900          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 780</b> | <b>6 780</b>   |

### Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

#### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustised | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 046      | 1 022      |

#### Ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 2018  | 2017  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                                                                                  | Ostud | Ostud |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 023 | 1 023 |





# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

**Osaühing Rae Kinnisvara (registrikood: 10277926) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| PIIA-MAI PAIS      | Juhatuse liige     | 30.07.2019           |
| KAI NOOR           | Juhatuse liige     | 30.07.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 36 793        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 600         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>39 393</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 39 393        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>39 393</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 46812           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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