

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ RAKVERE KINNISVARAARENDUS

registrikood: 10369485

tänava/talu nimi, Rägavere tee 40

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihthnumber: 44312

telefon: +372 44443, +372 56658776, +372 56658772

e-posti aadress: airike.allandi@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

TEGEVUSARUANNE

Osaühingu põhitegevusalaks on elamute ja mitteeluhoonete ehitus.

Teenuste müügikäive 2020 aastal oli 16 181 eurot.

OÜ Rakvere Kinnisvaraarendusel on momendil üks palgaline töötaja.

Töötasukulud kokku 2020.a olid 8948 eurot.

Ehitustöid teevad alltöövõtjad.

2020 a. tegevus oli suunatud Pagusoo 1, Ussimäe küla, Sõmeru vald, Lääne-Virumaa korterite väljaehitamisele.

OÜ Rakvere Kinnisvaraarendusel on valmis ehitatud 10 viimast korterit, millistest on eellepingutega ära müüdud 7 korterit ja ülejäänud kolme korterit rendime välja.

Uusi arendusi plaanis ei ole ja meil ei ole üleval kohustusi alltöövõtjate ees.

Seoses Pagusoo 1 ehitustööde lõpetamisega lõpetas ettevõtte 2020 a. kahjumiga ja omakapital läks negatiivseks. Omakapital on kavas viia positiivseks eellepingutega müüdud korterite notariaalsete müügilepingute sõlmimisega.

PEAMISED

FINANTSSUHTARVUD

Finantskokkuvõte	2020	2019
Müügitulu	16181	174101
Ärikasum	981	-158422
Aruande aasta puhaskasum	984	-158414
Bilanss perioodi lõpu seisuga		
Likviidsed varad	34901	8470
Käibevara kokku	189951	163519
Põhivara	0	0
Kokku varad	189951	163519
Kokku omakapital	-53071	-54055
Lühialalised kohustused	217573	217573
Suhtarvud		
Müügitulude juurdekasvutempo(%)	-90,71	44,55
Varade juurdekasvutempo(%)	16,16	-61,67
käibe ärirentaablus(%)	6,06	-90,99
käibe puhaskasuentaablus(%)	6,08	-90,99
vara puhaskasuentaablus(%)	0,56	-53,68
omakapitali puhaskasuentaablus(%)	-1,84	-167,36
Solliidsuskordaja(korda)	-0,28	0,64
Maksevõime kordaja(korda)	0,87	0,75

Likviidsus kordaja(korda)	0,16	0,04
ROA(%)	0,52	-96,88
ROE(%)	-1,85	-151,80

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulude juurdekasvutempo(%)	$(\text{müügitulu } 2020 - \text{müügitulu } 2019) / \text{müügitulu } 2019 * 100$
Varade juurdekasvutempo(%)	$(\text{varad } 2020 - \text{varad } 2019) / \text{varad } 2019 * 100$
käibe ärirentaablus(%)	$\text{Ärikasum} / \text{müügitulu} * 100$
käibe puhasrentaablus(%)	$\text{Puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Kasumi juurdekasvutempo(%)	$(\text{kasum } 2020 - \text{kasum } 2019) / \text{kasum } 2019 * 100$
vara puhasrentaablus(%)	$\text{Puhaskasum} / ((\text{varad } 2020 + \text{varad } 2019) / 2) * 100$
omakapitali puhasrentaablus(%)	$\text{Puhaskasum} / ((\text{omakapital } 2019 + \text{omakapital } 2020) / 2) * 100$
Soliidsuskordaja(korda)	$\text{Omakapital} / \text{vara}$
Maksevõime kordaja(korda)	$\text{Käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
Likviidsus kordaja(korda)	$\text{Likviidsed varad} / \text{lühiajalised kohustused}$
ROA(%)	$\text{Puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE(%)	$\text{Puhaskasum} / \text{omakapitali kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	34 581	8 150	2
Nõuded ja ettemaksed	320	320	3
Varud	155 049	155 049	4
Kokku käibevarad	189 950	163 519	
Kokku varad	189 950	163 519	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	243 020	217 573	7
Kokku lühiajalised kohustised	243 020	217 573	
Kokku kohustised	243 020	217 573	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 100	3 100	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-57 154	101 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	984	-158 413	
Kokku omakapital	-53 070	-54 054	
Kokku kohustised ja omakapital	189 950	163 519	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	16 181	174 101	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-301	-284 894	13
Mitmesugused tegevuskulud	-5 604	-6 108	14
Tööjõukulud	-9 286	-8 948	15
Muud ärikulud	-9	-72	
Ärikasum (kahjum)	981	-125 921	
Muud finantstulud ja -kulud	3	8	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	984	-125 913	
Tulumaks	0	-32 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	984	-158 413	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rakvere Kinnisvaraarendus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga/hea tava Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes .

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kasumi kajastamisel on ettevõttes kasutusel kasumiaruande Eesti Vabariigi raamatupidamis seaduse lisas toodud kasumiaruande skeem nr 1.

Vigade korrigeerimine

Vigade korrigeerimisi ei ole tehtud

Raha

Raha ja selle ekvivalendid kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingud konverteeritakse eurodeks Eesti Panga päevakusi alusel

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade valmistoodete netorealiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende netorealiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse tegemise perioodil müüdud toodangu kuluna

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse 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 tööjõudlust 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 kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

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 640

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Juhul kui ei ole tõenäoline, et ettevõtte suudab tagasi teenida vähemalt teenusega seotud kulud, tulu teenuse osutamisest ei kajastata. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui bilansipäeval ületab ostjale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse real "Ettemakstud teenustööde tulud". Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis viitlaekumiste real "Teenustöödest saadaolevad tulud".

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja makstakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	336	682
Arvelduskontod	34 245	7 468
Kokku raha	34 581	8 150

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	320	320
Ostjatelt laekumata arved	320	320
Kokku nõuded ja ettemaksed	320	320
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	320	320
Ostjatelt laekumata arved	320	320
Kokku nõuded ja ettemaksed	320	320

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Müügiks ostetud kaubad	155 049	155 049
Lõpetamata ehitus	155 049	155 049
Kokku varud	155 049	155 049

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		0
Üksikisiku tulumaks	30	220
Sotsiaalmaks	374	363
Töötuskindlustusmaksed	14	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	418	583

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

	Kokku	
	Arvutid ja arvutisüsteemid	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 495	2 495
Akumuleeritud kulum	-2 495	-2 495

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	175	175
Võlad töövõtjatele	559	559
Maksuvõlad	418	418
Saadud ettemaksed	241 868	241 868
Tulevaste perioodide tulud	241 868	241 868
Kokku võlad ja ettemaksed	243 020	243 020
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	304	304
Võlad töövõtjatele	440	440
Maksuvõlad	583	583
Saadud ettemaksed	216 246	216 246
Tulevaste perioodide tulud	216 246	216 246
Kokku võlad ja ettemaksed	217 573	217 573

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Võlad tarnijatele	175	304
Kokku võlad tarnijatele	175	304

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis	560	440
Kokku võlad töövõtjatele	560	440

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 100	3 100
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	16 181	174 101
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 181	174 101
Kokku müügitulu	16 181	174 101
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 41201 korterite müük	4 935	173 956
EMTAK 68321 osutatud teenused	11 246	145
Kokku müügitulu	16 181	174 101

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2020	2019
Energia	37	662
Elektrienergia	37	662
Müügi eesmärgil soetatud varud	264	283 583
Muud	0	649
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	301	284 894

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	39	205
Remondikulud	0	0
kommunaalkulud	1 887	2 308
reklaam	55	45
kindlustus	0	0
isikliku sõiduki kompensatsioon	3 503	3 426
spordikulud	100	100
Muud	20	24
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 604	6 108

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	6 929	6 770
Sotsiaalmaksud	2 301	2 178
töötuskindlustus	56	0
Kokku tööjõukulud	9 286	8 948
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019
	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	139

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	88 202	100 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	6 929	6 771

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2021

OÜ RAKVERE KINNISVARAARENDUS (registrikood: 10369485) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIRIKE ALLANDI	Juhatuse liige	12.04.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-57 154
Aruandeaasta kasum (kahjum)	984
Kokku	-56 170

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-57 154
Aruandeaasta kasum (kahjum)	984
Kokku	-56 170

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	11246	69.50%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	4935	30.50%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Airike Allandi	46608055213	Rakvere linn, Lääne-Viru maakond, Eesti	1098 EUR (Lihtomand)
Raigo Moik	36611065210	Piira küla, Vinni vald, Lääne-Viru maakond, Eesti	2002 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 44443
Mobiiltelefon	+372 56658776
Mobiiltelefon	+372 56658772
E-posti aadress	airike.allandi@gmail.com