

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Muud äritulud	12
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

TEGEVUSARUANNE

Osaühingu põhitegevusalaks on elamute ja mitteeluhoonete ehitus.

Teenuste müügikäive 2019 aastal oli 174101 eurot.

OÜ Rakvere Kinnisvaraarendusel on momendil üks palgaline töötaja.

Töötasukulud kokku 2019.a olid 6771 eurot.

Ehitustöid teevad alltöövõtjad.

2019 a. tegevuse põhirõhk 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 2019 a. kahjumiga ja omakapital läks negatiivseks. Omakapital on kavas viia positiivseks eellepingutega müüdud korterite notariaalsete müügilepingute sõlmimisega.

PEAMISED

FINANTSSUHTARVUD

Finantskokkuvõte	2019	2018
Müügitulu	174101	120440
Ärikasum	-158422	18952
Aruande aasta puhaskasum	-158414	18858
Bilanss perioodi lõpu seisuga		
Likviidsed varad	8470	94832
Käibevara kokku	163519	426652
Põhivara	0	0
Kokku varad	163519	426652
Kokku omakapital	104359	243452
Lühialalised kohustused	217573	19232,8
Suhtarvud		
Müügitulude juurdekasvutempo(%)	44,55	-5,30
Varade juurdekasvutempo(%)	-61,67	-32,88
käibe ärirentaablus(%)	-90,99	15,74
käibe puhaskasuentaablus(%)	-90,99	15,66
vara puhaskasuentaablus(%)	-53,68	8,84
omakapitali puhaskasuentaablus(%)	-91,09	15,49
Soliidsuskordaja(korda)	0,64	0,57
Maksevõime kordaja(korda)	0,75	22,18

Likviidsus kordaja(korda)	0,04	4,93
ROA(%)	-96,88	4,42
ROE(%)	-151,80	7,75

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulude juurdekasvutempo(%)	$(\text{müügitulu } 2019 - \text{müügitulu } 2018) / \text{müügitulu } 2018 * 100$
Varade juurdekasvutempo(%)	$(\text{varad } 2019 - \text{varad } 2018) / \text{varad } 2018 * 100$
käibe ärirentaablus(%)	$\text{Ärikasum} / \text{müügitulu} * 100$
käibe puhasrentaablus(%)	$\text{Puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Kasumi juurdekasvutempo(%)	$(\text{kasum } 2019 - \text{kasum } 2018) / \text{kasum } 2018 * 100$
vara puhasrentaablus(%)	$\text{Puhaskasum} / ((\text{varad } 2019 + \text{varad } 2018) / 2) * 100$
omakapitali puhasrentaablus(%)	$\text{Puhaskasum} / ((\text{omakapital } 2018 + \text{omakapital } 2019) / 2) * 100$
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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 150	94 340	2
Nõuded ja ettemaksed	320	493	3
Varud	155 049	331 820	
Kokku käibevarad	163 519	426 653	
Kokku varad	163 519	426 653	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	217 573	192 294	7
Kokku lühiajalised kohustised	217 573	192 294	
Kokku kohustised	217 573	192 294	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 100	3 100	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	101 259	212 301	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-158 413	18 958	
Kokku omakapital	-54 054	234 359	
Kokku kohustised ja omakapital	163 519	426 653	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	174 101	120 440	11
Muud äritulud	0	7	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-284 894	-83 468	13
Mitmesugused tegevuskulud	-6 108	-9 746	14
Tööjõukulud	-8 948	-8 172	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-37	
Muud ärikulud	-72	-72	
Ärikasum (kahjum)	-125 921	18 952	
Muud finantstulud ja -kulud	8	6	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-125 913	18 958	
Tulumaks	-32 500	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-158 413	18 958	

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 neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	682	3 469
Arvelduskontod	7 468	90 871
Kokku raha	8 150	94 340

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	320	320
Ostjatelt laekumata arved	320	320
Kokku nõuded ja ettemaksed	320	320
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	493	493
Ostjatelt laekumata arved	493	493
Ettemaksed		0
Kokku nõuded ja ettemaksed	493	493

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	155 049	331 820
Lõpetamata ehitus	155 049	331 820
Kokku varud	155 049	331 820

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0
Üksikisiku tulumaks	220	5
Sotsiaalmaks	363	338
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	583	343

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	21 910	2 495	24 405	24 405
Akumuleeritud kulum	-21 910	-2 458	-24 368	-24 368
Jääkmaksumus	0	37	37	37
Amortisatsioonikulu		-37	-37	-37
31.12.2018				
Soetusmaksumus	0	2 495	2 495	2 495
Akumuleeritud kulum	0	-2 495	-2 495	-2 495
Jääkmaksumus	0	0	0	0
31.12.2019				
Soetusmaksumus				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	304	304	8
Võlad töövõtjatele	440	440	9
Maksuvõlad	583	583	5
Saadud ettemaksed	216 246	216 246	
Tulevaste perioodide tulud	216 246	216 246	
Kokku võlad ja ettemaksed	217 573	217 573	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	472	472	
Võlad töövõtjatele	510	510	
Maksuvõlad	343	343	
Saadud ettemaksed	190 969	190 969	
Kokku võlad ja ettemaksed	192 294	192 294	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele	304	472
Kokku võlad tarnijatele	304	472

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	440	510
Kokku võlad töövõtjatele	440	510

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 100	3 100
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	174 101	120 440
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	174 101	120 440
Kokku müügitulu	174 101	120 440
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 41201 korterite müük	173 956	115 792
EMTAK 68321 osutatud teenused	145	4 648
Kokku müügitulu	174 101	120 440

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Käibemaksu parandus		7
Kokku muud äritulud		7

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Energia	662	1 198
Elektrienergia	662	1 198
Müügi eesmärgil soetatud varud	283 583	82 021
Muud	649	249
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	284 894	83 468

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	205	573
Remondikulud	0	0
kommunaalkulud	2 308	5 725
reklaam	45	145
kindlustus	0	0
isikliku sõiduki kompensatsioon	3 426	3 171
spordikulud	100	100
Muud	24	32
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 108	9 746

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	6 770	6 144
Sotsiaalmaksud	2 178	2 028
töötuskindlustus	0	0
Kokku tööjõukulud	8 948	8 172
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 16 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		
	2019	2018
Arvestatud tasu	6 771	6 144

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2019

OÜ RAKVERE KINNISVARAARENDUS (registrikood: 10369485) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIRIKE ALLANDI	Juhatuse liige	01.06.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	101 259
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-158 413
Kokku	-57 154

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	101 259
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-158 413
Kokku	-57 154

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	173956	99.92%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	145	0.08%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Airike Allandi	46608055213	Eesti	1098 EUR (Lihtomand)
Raigo Moik	36611065210	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