

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	10
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	12
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	14

TEGEVUSARUANNE

Osäühingu põhitegevusalaks on elamute ja mitteeluhoonete ehitus.

Teenuste müügikäive 2018 aastal oli 120440 eurot.

OÜ Rakvere Kinnisvaraarendusel on momendil üks palgaline töötaja.

Töötasukulud kokku 2018.a olid 6144 eurot.

Ehitustöid teevad alltöövõtjad.

2018 a. tegevuse põhirõhk oli suunatud uue korterelamu väljaarendamisele.

2018 majandusaasta lõpetasime kasumiga 18958 euri.

OÜ Rakvere Kinnisvaraarendus on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhatuse liikmetele tasusid pole makstud, ega pole antud soodustusi.

PEAMISED

FINANTSSUHTARVUD

Finantskokkuvõte	2018	2017
Müügitulu	120440	188968
Ärikasum	18952	-55592
Aruande aasta puhaskasum	18858	-76831
Bilanss perioodi lõpu seisuga		
Likviidsed varad	94833	20389
Käibevara kokku	426653	364736
Põhivara	0	37
Kokku varad	426653	364773
Kokku omakapital	243359	215401
Lühialalised kohustused	192312,8	108942,3
Suhtarvud		
Müügitulude juurdekasvutempo(%)	-36,26	-5,30
Varade juurdekasvutempo(%)	16,96	-32,88
käibe ärirentaablus(%)	15,74	-29,42
käibe puhasrentaablus(%)	15,66	-40,66
vara puhasrentaablus(%)	4,77	-42,13
omakapitali puhasrentaablus(%)	8,22	-71,34
Soliidsuskordaja(korda)	0,57	0,59
Maksevõime kordaja(korda)	2,22	3,35
Likviidsus kordaja(korda)	0,49	0,19
ROA(%)	4,42	-21,06
ROE(%)	7,75	-35,67

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulude juurdekasvutempo(%)	$(\text{müügitulu } 2017 - \text{müügitulu } 2016) / \text{müügitulu } 2016 * 100$
Varade juurdekasvutempo(%)	$(\text{varad } 2017 - \text{varad } 2016) / \text{varad } 2016 * 100$
käibe ärirentaablus(%)	$\text{Ärikasum} / \text{müügitulu} * 100$
käibe puhasrentaablus(%)	$\text{Puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Kasumi juurdekasvutempo(%)	$(\text{kasum } 2017 - \text{kasum } 2016) / \text{kasum } 2016 * 100$

vara puhasrentaablus(%)	$\text{Puhaskasum}/((\text{varad2016}+\text{varad2017})/2)*100$
omakapitali puhasrentaablus(%)	$\text{Puhaskas}/((\text{omakap2016}+\text{omakap2017})/2)*100$
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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	94 340	19 181	2
Nõuded ja ettemaksed	493	1 208	3
Varud	331 820	344 347	4
Kokku käibevarad	426 653	364 736	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	0	37	
Kokku põhivarad	0	37	
Kokku varad	426 653	364 773	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	192 294	149 372	7
Kokku lühiajalised kohustised	192 294	149 372	
Kokku kohustised	192 294	149 372	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 100	3 100	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	212 301	289 132	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 958	-76 831	
Kokku omakapital	234 359	215 401	
Kokku kohustised ja omakapital	426 653	364 773	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	120 440	188 968	11
Muud äritulud	7	21	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-83 468	-228 610	13
Mitmesugused tegevuskulud	-9 746	-6 269	14
Tööjõukulud	-8 172	-8 169	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-37	-1 459	6
Muud ärikulud	-72	-74	
Ärikasum (kahjum)	18 952	-55 592	
Muud finantstulud ja -kulud	6	11	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 958	-55 581	
Tulumaks	0	-21 250	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 958	-76 831	

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)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	3 469	5 894
Arvelduskontod	90 871	13 287
Kokku raha	94 340	19 181

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	493	493
Ostjatelt laekumata arved	493	493
Ettemaksed		0
Kokku nõuded ja ettemaksed	493	493
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 208	1 208
Ostjatelt laekumata arved	1 208	1 208
Ettemaksed		0
Tulevaste perioodide kulud		0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 208	1 208

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	331 820	344 347
Lõpetamata ehitus	331 820	344 347
Kokku varud	331 820	344 347

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	931
Üksikisiku tulumaks	5	133
Sotsiaalmaks	338	338
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	343	1 402

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	26 472	2 495	28 967	28 967
Akumuleeritud kulum	-20 697	-2 212	-22 909	-22 909
Jääkmaksumus	5 775	283	6 058	6 058
Amortisatsioonikulu	-1 213	-246	-1 459	-1 459
Müügid	-4 562		-4 562	-4 562
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	

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed		4 583
Transpordi- vahendid		4 583
Kokku		4 583

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	472	472	
Võlad töövõtjatele	510	510	
Maksuvõlad	343	343	5
Saadud ettemaksed	190 969	190 969	
Kokku võlad ja ettemaksed	192 294	192 294	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	701	701	
Võlad töövõtjatele	446	446	
Maksuvõlad	1 402	1 402	5
Saadud ettemaksed	146 823	146 823	
Kokku võlad ja ettemaksed	149 372	149 372	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Võlad tarnijatele	472	701
Kokku võlad tarnijatele	472	701

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	510	446
Kokku võlad töövõtjatele	510	446

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 100	3 100
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	120 440	188 968
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	120 440	188 968
Kokku müügitulu	120 440	188 968
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 41201 korterite müük	115 792	182 570
EMTAK 68321 osutatud teenused	4 648	6 398
Kokku müügitulu	120 440	188 968

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	0	21
Käibemaksu parandus	7	0
Kokku muud äritulud	7	21

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Energia	1 198	1 182
Elektrienergia	1 198	786
Kütus	0	396
Müügi eesmärgil soetatud varud	82 021	227 058
Muud	249	370
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	83 468	228 610

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	573	231
Remondikulud	0	437
kommunaalkulud	5 725	5 421
reklaam	145	66
kindlustus	0	79
isikliku sõiduki kompensatsioon	3 171	0
spordikulud	100	0
Muud	32	35
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 746	6 269

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	6 144	6 141
Sotsiaalmaksud	2 028	2 028
töötuskindlustus	0	0
Kokku tööjõukulud	8 172	8 169
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 724	169 070

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	6 144	6 146

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2019

OÜ RAKVERE KINNISVARAARENDUS (registrikood: 10369485) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIRIKE ALLANDI	Juhatuse liige	02.05.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	212 301
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 958
Kokku	231 259

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	212 301
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 958
Kokku	231 259

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	115792	96.14%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	4648	3.86%	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