

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: AS Raku Maja

registrikood: 10412465

tänavatänu nimi, Valdeku tn 168
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11217

telefon: +372 6107900

faks: +372 6107901

e-posti aadress: aade.aas@rakumaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Aktsiakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud ärikulud	13
Lisa 16 Laenukohustised	13
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Bilansivälised nõuded ja kohustused	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

AS Raku Maja põhitegevuseks aastal 2021 oli kinnisvara üürileandmine ning käitlus.

AS Raku Maja müügitulu 2021. aastal oli 324 475 eurot, millest üüritulu oli 192 475 eurot.

2021. aastal oli AS Raku Maja keskmine töötajate arv 2 töötajat.

2021. aastal oli töötajate palgakulu koos maksudega 22 010 eurot.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele maksti 2021. aastal tasusid summas 22 010 eurot.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad suhtarvud

	2021	2020
• Müügitulu kasv	63,5%	2,49%
• Brutokasumi määr	57,1%	50,05%
• Kasumi kasv	183,6%	130,65%
• Puhasrentaablus	44,0%	25,40%
• Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	11,9	49,2
• ROA	6,1%	2,4%
• ROE	6,4%	2,4%

Müügitulu kasv: $(\text{müügitulu } 2021 - \text{müügitulu } 2020) / \text{müügitulu } 2020 * 100$

Brutokasumi määr: $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

Kasumi kasv: $(\text{puhaskasum } 2021 - \text{puhaskasum } 2020) / \text{puhaskasum } 2020 * 100$

Puhasrentaablus: $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevarad/lühiajalised kohustused

ROA (varade tootlikkus): $\text{puhaskasum} / ((\text{varad kokku } 2021 + \text{varad kokku } 2020) / 2) * 100$

ROE (omakapitali tootlikkus): $\text{puhaskasum} / ((\text{omakapital kokku } 2021 + \text{omakapital kokku } 2020) / 2) * 100$

Kurmet Ossip

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 231	1 250	2
Finantsinvesteeringud	10 213	221	3
Nõuded ja ettemaksed	408 454	329 158	4
Kokku käibevarad	421 898	330 629	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 070 833	1 800 000	6
Materiaalsed põhivarad	22 129	32 708	7
Kokku põhivarad	2 092 962	1 832 708	
Kokku varad	2 514 860	2 163 337	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	20 000	0	16
Võlad ja ettemaksed	15 417	6 718	8
Kokku lühiajalised kohustised	35 417	6 718	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	180 000	0	16
Kokku pikaajalised kohustised	180 000	0	
Kokku kohustised	215 417	6 718	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	126 000	126 000	10
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 017 837	1 967 471	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142 824	50 366	
Kokku omakapital	2 299 443	2 156 619	
Kokku kohustised ja omakapital	2 514 860	2 163 337	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	324 475	198 467	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-139 329	-99 144	12
Mitmesugused tegevuskulud	-20 680	-16 712	13
Tööjõukulud	-22 010	-22 010	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 579	-10 164	7
Muud ärikulud	-4	0	15
Ärikasum (kahjum)	131 873	50 437	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10 949	0	3
Intressitulud	2	0	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-71	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	142 824	50 366	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142 824	50 366	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Raku Maja 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning investeeringud sidusfirmadesse, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Antud aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtipabereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil.

Juhul, kui kinnisvara turul ei toimu sisulisi muudatusi, siis kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus hinnatakse ümber iga kahe kuni kolme aasta järel.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasel väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate teenust. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 6 000 eurot. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 6000 euro, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 6000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	2,86 aastat
Muud masinad ja seadmed	2,5-10 aastat
Inventar	2,5 aastat

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- AS Raku Maja olulist mõju omavad aktsionärid;
 - olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
 - juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
 - eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.
- Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pank	3 036	1 055
Kassa	195	195
Kokku raha	3 231	1 250

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	293	293
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-72	-72
31.12.2020	221	221
Soetamine	140 014	140 014
Müük müügihinnas või lunastamine	-140 971	-140 971
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	10 949	10 949
31.12.2021	10 213	10 213
Kajastatud õiglases väärtuses	10 213	10 213

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	340 228	340 228	17
Ostjatelt laekumata arved	340 228	340 228	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 872	2 872	
Laenunõuded	65 354	65 354	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	408 454	408 454	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	327 906	327 906	17
Ostjatelt laekumata arved	327 906	327 906	
Laenunõuded	1 252	1 252	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	329 158	329 158	

2021.aastal oli laenu nõue summas 65 054 eurot antud laenuks seotud isikute kontsernikonto kaudu. 2020. aastal oli see summa 1 252 eurot. (vt.lisa 17)

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 872		962
Üksikisiku tulumaks		534	534
Sotsiaalmaks		907	907
Kohustuslik kogumispension		55	55
Töötuskindlustusmaksed		35	35
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 872	1 531	2 493

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 800 000
31.12.2020	1 800 000
Ostud ja parendused	270 833
31.12.2021	2 070 833

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	190 857	191 697
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	113 941	89 962

Kinnisvarainvesteeringu väärtus määratleti Luminor Bank AS tellimusel Pindi Kinnisvara OÜ kutselise hindaja poolt 2019. aasta lõpu seisuga. Juhatuse hinnangul ei ole 2020. aasta ja 2021. aasta jooksul toimunud olulist kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutust.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	120 390	26 441	146 831
Akumuleeritud kulum	-90 331	-26 441	-116 772
Jääkmaksumus	30 059	0	30 059
Ostud ja parendused	12 813		12 813
Muud ostud ja parendused	12 813		12 813
Amortisatsioonikulu	-10 164		-10 164
31.12.2020			
Soetusmaksumus	133 203	26 441	159 644
Akumuleeritud kulum	-100 495	-26 441	-126 936
Jääkmaksumus	32 708	0	32 708
Amortisatsioonikulu	-10 579		-10 579
31.12.2021			
Soetusmaksumus	133 203	26 441	159 644
Akumuleeritud kulum	-111 074	-26 441	-137 515
Jääkmaksumus	22 129	0	22 129

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 818	12 818	
Võlad töövõtjatele	1 068	1 068	
Maksuvõlad	1 531	1 531	5
Kokku võlad ja ettemaksed	15 417	15 417	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 157	3 157	
Võlad töövõtjatele	1 068	1 068	
Maksuvõlad	2 493	2 493	5
Kokku võlad ja ettemaksed	6 718	6 718	

Võlad tarnijatele sisaldavad võlgasid seotud osapoolte vastu 923 eurot. 2020. aastal oli see summa 192 eurot (vt.lisa 17)

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 728 529	1 614 270
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	432 132	403 567
Kokku tingimuslikud kohustised	2 160 661	2 017 837

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	126 000	126 000
Aktsiate arv (tk)	20 000	20 000
Aktsiate nimiväärtus	6.30	6.30

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	324 475	198 467	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	324 475	198 467	
Kokku müügitulu	324 475	198 467	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürimine	190 857	191 697	6
Muu müügitulu	133 618	6 770	
Kokku müügitulu	324 475	198 467	17

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Energia	35 671	22 543
Elektrienergia	17 368	7 755
Soojusenergia	18 303	14 788
Veevarustusteenused	1 598	1 123
Kinnisvaraga seotud materjalid ja teenused	102 060	75 478
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	139 329	99 144

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	7 265	3 910
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 586	4 586
Juriidilised teenused, konsultatsioonid	6 000	6 000
Kindlustuskulud	2 829	2 216
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 680	16 712

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	16 913	16 895	
Sotsiaalmaksud	5 097	5 115	
Kokku tööjõukulud	22 010	22 010	17
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	1	1	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	4	0
Kokku muud ärikulud	4	0

Lisa 16 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank AS	200 000	20 000	180 000		2,5%+6 kuu EURIBOR	eur	25.11.2026
Pikaajalised laenud kokku	200 000	20 000	180 000				
Laenukohustised kokku	200 000	20 000	180 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	
Muud varad	270 833	
Kokku	270 833	

Kohustuse tagatiseks on:

- hüpoteegiga koormatav kinnisvarainvesteering kinnistusregistri registriosa nr.17580250 (vt.lisa 6);
- Bestor Grupp AS, K-Kate Katused OÜ ja Bestorkate Tartu OÜ solidaargarantii summas 200000.-€;
- Kurmet Ossip'i käendus summas 100000.-€.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	405 582	329 158	
Kokku nõuded ja ettemaksed	405 582	329 158	4
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59	0	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	864	192	
Kokku võlad ja ettemaksed	923	192	8

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 600	9 300	300	
Kokku antud laenud	0	9 600	9 300	300	

MÜÜDUD	2021		2020		
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		321 115		195 108	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		3 360		3 360	
Kokku müüdnud		324 475		198 468	

OSTETUD	2021		2020		
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 059	30 321	16 994	16 900	11 777
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		6 000		6 000	
Kokku ostetud	14 059	36 321	16 994	22 900	11 777

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	22 010	22 010

2021.aastal oli laenu nõue summas 65 054 eurot antud laenuks seotud isikute kontsernikonto kaudu. 2020. aastal oli see summa 1 252 eurot.

Lisa 18 Bilansivälised nõuded ja kohustused

Kinnistule, Tallinn Valdeku 168 on seatud hüpoteegid Luminor Bank AS kasuks summas 1 690 463 eurot.

Kinnistule, Harju maakond Viimsi vald Lubja küla Paevälja tee 3 on seatud hüpoteek Luminor Bank AS kasuks summas 260 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2022

AS Raku Maja (registrikood: 10412465) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KURMET OSSIP	Juhatuse liige	17.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Raku Maja aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud AS Raku Maja (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt AS Raku Maja finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on kinnisvarainvesteeringute hulgas kajastatud õiglase väärtuse meetodil kinnisvarainvesteering summas 1 800 000 eurot, mille kohta õiglase väärtuse hindamine tehti kutselise hindaja poolt 2019.a lõpu seisuga. Juhtkond ei ole nimetatud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust 31.12.2021 seisuga hinnanud ning me ei suutnud kindlaks määrata, kas kinnisvarainvesteeringu väärtuse osas on vajalikud mis tahes muudatused.

Viimase auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditiitori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditiitori number 261

Krista Kuljus

Vandeauditiitori number 677

PKF Estonia Osahüing

Auditeeritavate tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

17.02.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Raku Maja (registrikood: 10412465) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	17.02.2022
KRISTA KULJUS	Vandeaudiitor	17.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 017 837
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142 824
Kokku	2 160 661
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 160 661
Kokku	2 160 661

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	322857	99.50%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6107900
Faks	+372 6107901
E-posti aadress	aade.aas@rakumaja.ee