

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Rae Logistika OÜ

registrikood: 11091046

tänava/talu nimi, Põrguvälja tee 26
maja ja korteri number:

küla: Rae küla

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 75310

telefon: +372 5042581

e-posti aadress: aivo.mark@megaron.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte tegevus

Osaühing Rae Logistika põhitegevuseks on kinnisvaraobjektide arendamine, haldamine ja üürileandmine.

Ettevõttele kuulub kinnistu Taevavärava 4a, Rae vallas, Lehmja külas (katastritunnus 65301:002:1056) koos sellel asuva lao- ja tootmishoonega üldpinnaga 5191 m².

Ettevõtte eesmärgid ja ettevõtte omanikud

OÜ Rae Logistika alustas tegevust 2005. aastal.

Ettevõtte osanikeks on OÜ Megaron Kinnisvara 80% osalusega ja OÜ Whistler 20% osalusega.

Üldhinnang 2022.a. majandusaastale, prognoos 2023. aastaks

Juhatus hindab 2022.a. majandusaastat heaks.

OÜ Rae Logistika neto müügitulu oli 2022.a. majandusaastal 342,4 tuhat eurot ja muud äritulud 98,9 tuhat eurot. Majandusaasta puhaskasum oli 321,3 tuhat eurot, millest kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kasvust moodustas 98,9 tuhat eurot.

Arendustegevuse poole pealt ehitas ettevõtte 2022. aastal Taevavärava 4a hoonele lao laiendus 860 m², investeerides sellesse 751 tuhat eurot.

2023.a. majandusaasta üüri- ja kommunaalteenuste müügituluks prognoosib ettevõtte 400 000 tuhat eurot. 2023. aastaks ettevõtte uusi investeeringuid kinnisvarasse ei planeeri.

Ettevõtte majandustegevust iseloomustavad suhtarvud ja näitajad 2022.a. majandusaastal (eurodes)

	2022	2021
Äritulud kokku (€)	441 251	479 146
Ettevõtja puhaskasum (€)	321 303	414 182
Ettevõtja puhasrentaablus (%)	72,8	76,7
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,55	6,4
ROA (%)	9,5	14,6
ROE (%)	13,9	20,9
Omakapital (€)	2 304 511	1 983 208
Bilansimaht (€)	3 372 099	2 827 209

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibekasv (%) = (müügitulu aruandeaastal – müügitulu eelneval aastal / müügitulu eelneval aastal x 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu *100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku *100

- $ROE (\%) = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Väliskeskkonna ohud ja riskid ettevõttele tema tegevusalal

Kinnisvara arendamise, haldamise ja üürimisega tegelevate ettevõtete edukus sõltub olulisel määral väliskeskkonnast, s.h on mõjutatud riigi majanduse üldisest käekäigust, valitsussektori tegevusest, rahvusvahelistest suhetest regioonis, rahanduspoliitikast Euroopa Liidus ja Eestis. Kitsamas vaates sõltub kinnisvara haldamise ja üürimisega tegeleva ettevõtte hea käekäik eelkõige tema klientide majandustegevuse edukusest ning nende potentsiaalset ja võimest tasuda üüri ja kommunaalteenuste eest.

Viimaste aastate Covid-19 kriis ja sõda Ukrainas ei mõjutanud 2022. aastal märkimisväärselt negatiivselt ettevõtte üüripindadega seotud müügitegevust, kuigi seoses energiakandjate hinna hüppelise kasvuga tekkis potentsiaalne oht üürnike äritegevuse tulemuslikkuse kahanemiseks, nende majandustegevuse kokkutõmbumiseks ning koos sellega oht nende võimekusele üüri- ja kommunaalteenuste eest tasumiseks. Õnneks tänu olemasolevate klientide (üürnike) senisele tugevale majandusseisule, samuti nende tarneahelate ja klientide Venemaaga mitteseotusele, oht ei realiseerunud. 2023. aastasse vaadatakse edasi optimistlikumalt, kuna Venemaalt pärit energiakandjatele on leitud alternatiivsed tarneahelad ning nende hind on stabiliseerunud sõjaeelsele tasemele. Ajutist teenuste ja toodete nõudluse langust prognoositakse 2023.a. esimeseks pooleks, kuid aasta teises pooles oodatakse majanduse uut elavnemist.

Ettevõtte võimekust uute kinnisvarainvesteeringute rahastamisel mõjutas 2022. aastal ja mõjutab ka lähiaastatel Euroopa Keskpanga poolt reguleeritud baasintressimäärade märkimisväärne tõus. Rahastamist leiavad vaid väga kaalutletult tehtavad investeerimisotsused. Hetkel kehtivad ja 2023. aastaks prognoositud intressimäärad küll kahandavad ettevõtte majandustegevuse tulemuslikkust, kuid ei sea ohtu üldist toimetulekut.

Ettevõtte personal ja palgad, ettevõtte juhtimine

Majandusaasta jooksul ettevõttel registreeritud palgalist töötajaid ei olnud. Ettevõtte palgakulud moodustasid 2022. aastal juhtkonna tulemustasude näol 23 300 eurot, millelt tasuti sotsiaalmaksusid 7 689 eurot. Igakuiselt juhiti ja tasustati töötajaid läbi konsolideerimisgruppi kuuluva emaettevõtte OÜ Megaron Kinnisvara.

Ettevõtte juhatuse liikme kohuseid täitis Aivo Mark.

Ettevõtte aruandeperioodi raamatupidamist auditeeris Anne Aigro Audiitorühing OÜ.

Aivo Mark

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	41 899	348 178	
Nõuded ja ettemaksed	25 437	14 444	2
Kokku käibevarad	67 336	362 622	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 300 000	2 455 237	4
Materiaalsed põhivarad	4 763	9 350	5
Kokku põhivarad	3 304 763	2 464 587	
Kokku varad	3 372 099	2 827 209	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	66 667	0	7
Võlad ja ettemaksed	55 787	56 095	8
Kokku lühiajalised kohustised	122 454	56 095	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	672 469	524 136	7
Võlad ja ettemaksed	272 665	263 770	8
Kokku pikaajalised kohustised	945 134	787 906	
Kokku kohustised	1 067 588	844 001	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 980 396	1 566 214	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 303	414 182	
Kokku omakapital	2 304 511	1 983 208	
Kokku kohustised ja omakapital	3 372 099	2 827 209	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	342 391	279 146	10
Muud äritulud	98 860	200 000	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-68 802	-48 840	12
Mitmesugused tegevuskulud	-5 806	-4 106	13
Tööjõukulud	-30 989	0	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 587	-4 180	5
Ärikasum (kahjum)	331 067	422 020	
Intressitulud	24	24	
Intressikulud	-9 788	-7 862	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	321 303	414 182	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 303	414 182	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	331 067	422 020	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	4 587	4 180	5
Muud korrigeerimised	-98 860	-200 000	4
Kokku korrigeerimised	-94 273	-195 820	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 992	-11 046	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-309	13 675	
Kokku rahavood äritegevusest	225 493	228 829	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-2 035	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-745 903	-5 237	4
Laekunud intressid	24	24	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-745 879	-7 248	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	295 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-80 000	0	
Makstud intressid	-893	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	214 107	0	
Kokku rahavood	-306 279	221 581	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	348 178	126 597	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-306 279	221 581	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	41 899	348 178	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 556	256	1 566 214	1 569 026
Aruandeaasta kasum (kahjum)			414 182	414 182
31.12.2021	2 556	256	1 980 396	1 983 208
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	2 556	256	1 980 396	1 983 208
Aruandeaasta kasum (kahjum)			321 303	321 303
31.12.2022	2 556	256	2 301 699	2 304 511

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rae Logistika 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt Raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne, kuid ettevõtte juhtkond otsustas koostada siiski keskmiste ettevõtjate aruande.

Raha

Raha ja lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi hoiuseid.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (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. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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 õiglasel väärtusel, mis baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"].

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel võetakse kinnisvarainvesteeringule parenduste käigus lisandunud väärtust arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel. Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivarade arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivarade soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad varaobjekti tootlustaset kõrgemale objekti algselt hinnatud tootlustasemest. Kulutused, mis taastavad objekti algset tootlustaset (näiteks remont hooldus), kajastatakse perioodikuludes.

Oluliseks maksumuseks, millest alates reeglina loetakse vara põhivaraks on soetusmaksumus alates 640 eurost. Vara, mille soetusmaksumus ei ületa eelnimetatud maksumust, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel täielikult kuludesse.

Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamisele järgnevast kuust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3-5 aastat
Muu materiaalne põhivara	3-5 aastat

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.

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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2019 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada regulaarselt makstavatele dividendidele soodusmaksumäära 14%.

Soodusmaksumäära 14% saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. Soodusmaksumäära 14% saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks ettevõtte omanikke, tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 464	10 464	0	
Ostjatelt laekumata arved	10 464	10 464	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 973	14 973	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 437	25 437	0	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	14 444	14 444	0	
Ostjatelt laekumata arved	14 444	14 444	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 444	14 444	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	14 973	4 821	0	3 083
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 973	4 821	0	3 083

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	2 250 000
Ostud ja parendused	5 237
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	200 000
31.12.2021	2 455 237
Ostud ja parendused	745 903
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	98 860
31.12.2022	3 300 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	274 131	233 404
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 087	4 578

Ekspertarvamus Harju maakonnas, Rae vallas, Lehmja külas, Taevavärava 4a kinnistu turuväärtusele on koostatud seisuga 31.12.2022.a. Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ poolt 12.01.2023.a. Hindaja poolt kasutati vara väärtuse hindamisel nii võrdlusmeetodit (analüüs, mille alusel võrreldakse vaadeldavat vara sarnaste müüdud varadega), kui ka tulumeetodit (analüüsitakse vara võimet genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatavate tulude nüüdisväärtust). Konservatiivsuse printsiibist lähtuvalt on bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtus kajastatud 15% väiksemana eksperdi poolt hinnatud väärtusest.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	20 900		20 900
Akumuleeritud kulum	-9 405		-9 405
Jääkmaksumus	11 495		11 495
Ostud ja parendused		2 035	2 035
Muud ostud ja parendused		2 035	2 035
Amortisatsioonikulu	-4 180		-4 180
31.12.2021			
Soetusmaksumus	20 900	2 035	22 935
Akumuleeritud kulum	-13 585	0	-13 585
Jääkmaksumus	7 315	2 035	9 350
Amortisatsioonikulu	-4 180	-407	-4 587
31.12.2022			
Soetusmaksumus	20 900	2 035	22 935
Akumuleeritud kulum	-17 765	-407	-18 172
Jääkmaksumus	3 135	1 628	4 763

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
--	------	------	---------

Kasutusrenditulu	274 131	233 404	10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	333 916	260 980	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	3 300 000	2 455 237	4
Kokku	3 300 000	2 455 237	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB laen	200 000	66 667	133 333		2,0%	EUR	20.12.2025	
Pikaajalised laenud kokku	200 000	66 667	133 333					
Muud laenukohustised								
Laenud seotud osapooltelt	539 136	0	539 136		1,75%	EUR	31.12.2025	16
Muud laenukohustised kokku	539 136		539 136					
Laenukohustised kokku	739 136	66 667	672 469					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB laen	0	0	0					
Muud laenukohustised								
Laenud seotud osapooltelt	524 136	0	524 136		1,5%	EUR	31.12.2023	16
Muud laenukohustised kokku	524 136		524 136					
Laenukohustised kokku	524 136		524 136					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	3 300 000	2 450 000
Kokku	3 300 000	2 450 000

Rae Logistika OÜ ja AS SEB vahel on 04.10.2022.a. sõlmitud laenuleping nr 2022015560 laenusummale 200 000 EUR, tagasimakse tähtajaga 3 aastat. Laenu eesmärk on investering Taevavärava 4a kinnistul asuva ärihoone laiendusse. Laenu tagatiseks on hüpoteek Taevavärava tee 4a kinnistule (katastritunnus 65301:002:1056). Rae Logistika OÜ on täitnud kõik laenulepingu tingimused ja eritingimused.

Seotud osapooltelt saadud laenule tagatise seatud ei ole.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 465	10 465	0	
Maksuvõlad	4 821	4 821	0	3
Saadud ettemaksed	36 183	36 183	0	
Tulevaste perioodide tulud	36 183	36 183	0	
Võlad seotud osapooltele	4 318	4 318	0	16
Intressid seotud osapooltele	272 665	0	272 665	16
Kokku võlad ja ettemaksed	328 452	55 787	272 665	

	31.12.2021	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	14 648	14 648	0	
Maksuvõlad	3 083	3 083	0	3
Saadud ettemaksed	36 183	36 183	0	
Tulevaste perioodide tulud	36 183	36 183	0	
Võlad seotud osapooltele	2 181	2 181	0	16
Intressid seotud osapooltele	263 770	0	263 770	16
Kokku võlad ja ettemaksed	319 865	56 095	263 770	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	342 391	279 146	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	342 391	279 146	
Kokku müügitulu	342 391	279 146	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	274 131	233 404	4
Kinnisvarainvesteeringute haldamistulud	68 260	45 742	
Kokku müügitulu	342 391	279 146	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	98 860	200 000	4
Kokku muud äritulud	98 860	200 000	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	66 715	44 263
Ehitus- remonttööd	2 087	4 577
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	68 802	48 840

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 086	1 086
Muud	4 720	3 020
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 806	4 106

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	23 300	0	16
Sotsiaalmaksud	7 689	0	
Kokku tööjõukulud	30 989	0	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	9 788	7 862
Kokku intressikulud	9 788	7 862

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaetevõtja nimetus	Megaron Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaetevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 318	2 181
Kokku võlad ja ettemaksed	4 318	2 181

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	299 860	204 860
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	183 990	263 990
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 286	55 286
Kokku laenukohustised	539 136	524 136
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	38 213	34 211
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	199 120	195 195

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 331	34 364
Kokku võlad ja ettemaksed	272 664	263 770

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	204 860	204 860	3 073
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	263 990	263 990	3 960
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 286	55 286	829
Kokku laenukohustised	524 136	524 136	7 862

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	204 860	95 000		299 860	4 002
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	263 990		-80 000	183 990	3 926
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 286			55 286	967
Kokku laenukohustised	524 136	95 000	-80 000	539 136	8 895

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	15 830	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	557 510	1 817
Kokku ostetud	573 340	1 817

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	23 300	0

Kohustused seotud isikutele seisuga 31.12.2022:

Laenud 539 136.-

Intressid 272 665.-

Teenuse arved 4 318.-

Kohustused seotud isikutele seisuga 31.12.2021:

Laenud 524 136.-
Intressid 263 770.-
Teenuse arved 2 181.-

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koroonaviiruse (COVID-19) mõju.

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmasel teatel uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb haiguspuhangut aruandekuupäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena.

Aruande koostamise seisuga ei ole sündmus ettevõtte tegevusele olulist mõju avaldanud, kuid olime sunnitud ajutiselt alandama üüri hinda. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei ole võimalik anda realistlikke hinnanguid haiguspuhangu võimaliku mõju kohta tulevikus.

24. veebruaril 2022 algas laiaulatuslik Venemaa Föderatsiooni relvajõudude rünnak Ukraina vastu. See mõjutab negatiivselt ettevõtte majandustegevust, kuid kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda sõja võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Juhtkond jälgib kaasnevate majanduskeskkonnas toimuvate sündmuste kulgu ning kohandab oma tegevust vastavalt olukorrale. Aruande koostamise hetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et Ukraina sõja mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

Rae Logistika OÜ (registrikood: 11091046) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVO MARK	Juhatuse liige	26.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rae Logistika OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Rae Logistika OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 18.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Rae Logistika OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anne Aigro

Vandeaudiitori number 50

Anne Aigro Audiitorühing OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 105

Tuisu tn 17-3, Tallinn, Harju maakond, 11314

27.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Rae Logistika OÜ (registrikood: 11091046) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE AIGRO	Vandeaudiitor	27.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 980 396
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 303
Kokku	2 301 699
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 303 699
Kokku	2 303 699

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	274131	80.06%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	68260	19.94%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Whistler	11087435	Eesti	8000 EEK (Lihtomand)
osaühing Megaron Kinnisvara	12526233	Eesti	32000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5042581
E-posti aadress	aivo.mark@megaron.ee