

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Rickman Kinnisvara

registrikood: 11259847

tänava/talu nimi, Pirita tee 102

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 12011

telefon: +372 6398508

faks: +372 6398566

e-posti aadress: info@hawaii.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Tööjõukulud	9
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Rickman Kinnisvara on 2006. aastal asutatud ettevõte, mille põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja haldus.

Ettevõtte on bilansipäeva seisuga 1 kinnisvaraobjekt. Harjumaal Jõelähtme vallas Iru külas 2008.aastal valminud laohoone on antud pikaajalisele üürile Hawaii Express OÜ-le.

Aruandeaastal moodustas OÜ Rickman Kinnisvara müügitulu 208 tuhat eurot. Ettevõtte üldhalduskulud olid kokku 43 tuhat eurot ja puhaskasum 136 tuhat eurot.

2021. aastal ei olnud osaühingus Rickman Kinnisvara ühtegi töötajat ja seega puudus ka tööjõukulu.

OÜ Rickman Kinnisvara juhatuse liikmed tasu ei saa. Ametist lahkumise või tagasikutsumise korral hüvitisi juhatuse liikmetele ette nähtud ei ole. Muid garantiisid OÜ Rickman Kinnisvara juhatuse liikmetele väljastatud ei ole.

Järgmisel majandusaastal uusi arendusi plaanis ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	6 738	4 946
Nõuded ja ettemaksed	5 048	1 828
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 048	1 828
Kokku käibevarad	11 786	6 774
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 540 816	1 583 273
Kokku põhivarad	1 540 816	1 583 273
Kokku varad	1 552 602	1 590 047
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	185 947	179 947
Võlad ja ettemaksed	8 198	4 711
Võlad tarnijatele	5 098	1 878
Maksuvõlad	3 100	2 833
Kokku lühiajalised kohustised	194 145	184 658
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	31 000	213 500
Kokku pikaajalised kohustised	31 000	213 500
Kokku kohustised	225 145	398 158
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	5 172	5 172
Kohustuslik reservkapital	517	517
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 186 199	1 088 685
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 569	97 515
Kokku omakapital	1 327 457	1 191 889
Kokku kohustised ja omakapital	1 552 602	1 590 047

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	207 793	200 252
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-21 252	-13 711
Brutokasum (-kahjum)	186 541	186 541
Üldhalduskulud	-42 703	-63 863
Muud ärikulud	-573	-11 686
Ärikasum (kahjum)	143 265	110 992
Intressitulud	1	0
Intressikulud	-7 697	-13 477
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	135 569	97 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 569	97 515

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rickman Kinnisvara 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

OÜ Rickman Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 (so. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Kinnisvarainvesteeringute kasutuseaks on arvestatud ajavahemik 30-50 aastat. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringule rakendatav amortisatsioonimäär on 2% aastas.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana (kui lõpetamata ehitust).

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	224 687	2 122 782	2 347 469
Akumuleeritud kulum	0	-700 513	-700 513
Jääkmaksumus	224 687	1 422 269	1 646 956
Amortisatsioonikulu		-63 683	-63 683
31.12.2020			
Soetusmaksumus	224 687	2 122 782	2 347 469
Akumuleeritud kulum		-764 196	-764 196
Jääkmaksumus	224 687	1 358 586	1 583 273
Amortisatsioonikulu		-42 458	-42 458
Muud muutused	1		1
31.12.2021			
Soetusmaksumus	224 688	2 122 782	2 347 470
Akumuleeritud kulum		-806 654	-806 654
Jääkmaksumus	224 688	1 316 128	1 540 816

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	186 030	186 030
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 763	14 733

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Osanikud	3 447	3 447			0%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	3 447	3 447					
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank AS	213 500	182 500	31 000		6 kuu EURIBOR + 2,45%	EUR	22.02.2023
Pikaajalised laenud kokku	213 500	182 500	31 000				
Laenukohustised kokku	216 947	185 947	31 000				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Osanikud	3 447	3 447			0%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	3 447	3 447					
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank AS	390 000	176 500	213 500		6 kuu EURIBOR + 2,45%	EUR	22.02.2023
Pikaajalised laenud kokku	390 000	176 500	213 500				
Laenukohustised kokku	393 447	179 947	213 500				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	224 688	224 688
Ehitised	1 316 128	1 358 585
Kokku	1 540 816	1 583 273

Luminor Bank AS laenude tagatis:

- 1) esimese ja teise järjekoha hüpoteegid vastavalt summades EEK 9.620.000,- ja EEK 43.550.000,- kinnistule registriosa nr. 11949002 (aadress Ämma tee 72, Iru küla, Jõelähtme vald, Harjumaa);
- 2) esimese, teise, kolmanda, neljanda ja viienda järjekoha kommertspandid vastavalt summades EEK 14.200.000,-, EEK 1.600.000,-, EEK 1.400.000,-, EEK 12.800.000,- ja EEK 5.000.000,- OÜ Hawaii Express varale;
- 3) OÜ Hawaii Express (rg-kood 10027017) esimesel nõudmisel garantii laenusummas.

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõttele töötajaid ja tööjõukulusid ei olnud.

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 828
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 049	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 049	1 828
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 447	3 447
Kokku laenukohustised	3 447	3 447

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 447	3 447
Kokku laenukohustised	3 447	3 447
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 447	3 447
Kokku laenukohustised	3 447	3 447

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		200 252
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	207 793	
Kokku müüdud	207 793	200 252

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2022

Osaühing Rickman Kinnisvara (registrikood: 11259847) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIJO KUUSING	Juhatuse liige	14.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 186 199
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 569
Kokku	1 321 768
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 321 768
Kokku	1 321 768

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	207793	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6398508
Faks	+372 6398566
E-posti aadress	info@hawaii.ee