

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Raudalu Ärikeskus OÜ

registrikood: 12675008

tänavanimi: Punga tn 5

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 12011

telefon: +372 5030798

e-posti aadress: tonukull@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Raudalu Ärikeskus OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürile andmine ja haldamine.

Osaühing asutati 2014 aasta juunis arendamiseks Tallinnas aadressil Viljandi mnt 41b asuvat kinnistut. Ettevõtte omandas kinnistu ja sõlmis pikaajalise üürilepingu, mille kohaselt on ettevõtte andnud hoone rentniku käsutusse üürile alates 2015 aasta aprillist.

2022. aasta käive kokku on 155 885 euri (2021 - 145 453 euri) ja kasum 36 169 euri (2021 - kasum 61 219 euri).

2022. aastal (nagu ka 2021. aastal) põhikohaga töötajaid ei olnud ja seoses sellega töötasu ei ole makstud.

2022. aastal ettevõtte arengu – ega uurimisväljaminekuid ei teinud ega plaani olulisi väljaminekuid ka 2023. aastal.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Omakapitali tootlus ROE (puhaskasum/omakapital)	9,5%	17,7%
Varade tootlus ROA (puhaskasum/varad)	3,1%	5,2%
Koguvara rentaablus (äri kasum/koguvara)	6,0%	8,1%
Omakapitali määr (omakapital/bilansimaht)	32,9%	29,6%
Likviidsuskordaja (käibevara-varud/lühiajalised kohustused)	4,4	3,7

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	226 214	187 266	
Nõuded ja ettemaksed	540	540	
Kokku käibevarad	226 754	187 806	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	911 173	952 315	2
Materiaalsed põhivarad	22 523	26 813	
Kokku põhivarad	933 696	979 128	
Kokku varad	1 160 450	1 166 934	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	43 055	42 191	3
Võlad ja ettemaksed	8 474	9 004	
Kokku lühiajalised kohustised	51 529	51 195	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	726 822	769 809	3
Kokku pikaajalised kohustised	726 822	769 809	
Kokku kohustised	778 351	821 004	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	343 180	281 961	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 169	61 219	
Kokku omakapital	382 099	345 930	
Kokku kohustised ja omakapital	1 160 450	1 166 934	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	155 885	145 453	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-83 846	-48 032	7
Brutokasum (-kahjum)	72 039	97 421	
Üldhalduskulud	-2 727	-2 582	
Äri kasum (kahjum)	69 312	94 839	
Intressitulud	21	17	
Intressikulud	-33 164	-33 637	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 169	61 219	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 169	61 219	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raudalu Ärikeskus OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande. Aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raudalu Ärikeskus OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilansist ja kasumiaruandest) ning lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekti kasulik tööiga on 28 aastat, tehnosüsteemidel 10 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustusi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest. Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna. Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata bilansis. Tingimuslike kohustuste olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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.

Kulud

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaks makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Juhul kui ettevõtte on jaotamiskõlblikku kasumit, esitatakse maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, aastaaruande lisades.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud Raudalu Ärikeskus OÜ seotud osapoolteks:

- olulist mõju omavaid omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eelpool loetletud isikute poolt kontrollitavaid ettevõtteid;

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	328 445	894 719	1 223 164
Akumuleeritud kulum	0	-270 849	-270 849
Jääkmaksumus	328 445	623 870	952 315
Amortisatsioonikulu	0	-41 142	-41 142
31.12.2022			
Soetusmaksumus	328 445	894 719	1 223 164
Akumuleeritud kulum	0	-311 991	-311 991
Jääkmaksumus	328 445	582 728	911 173

	2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	150 069	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-35 018	

2021. aastal saadi kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 143 239 eurot ja otseseid haldamiskulusid tehti 4 035 euro eest.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	328 377	43 055	285 322	0	5,26% (6-kuu Euribor + 2,9%)	EUR	Nov 2024
Muud laenud	441 500	0	441 500	0	5%	EUR	Nov 2024
Pikaajalised laenud kokku	769 877	43 055	726 822				
Laenukohustised kokku	769 877	43 055	726 822				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	370 500	42 191	328 309	0	2,900% (6-kuu Euribor + 2,9%)	EUR	Nov 2024
Muud laenud	441 500	0	441 500	0	5%	EUR	Nov 2024
Pikaajalised laenud kokku	812 000	42 191	769 809	0			
Laenukohustised kokku	812 000	42 191	769 809	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	328 445	328 445
Ehitised	582 728	623 870
Kokku	911 173	952 315

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	303 479	274 544
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	75 870	68 636
Kokku tingimuslikud kohustised	379 349	343 180

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	155 885	145 453
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	155 885	145 453
Kokku müügitulu	155 885	145 453
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	150 069	143 239
Muud tulud	5 816	2 214
Kokku müügitulu	155 885	145 453

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 407	2 407
Amortisatsioonikulu	45 432	42 929
Varakindlustus	1 183	1 050
Ruumide hooldus ja remondikulud	26 505	1 646
Kinnistuga seotud arenduskulud	8 319	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	83 846	48 032

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2022. ja 2021. aastal töötasu ei ole makstud ja palgalisi töötajaid ei ole.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Maruline OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	540	540
Kokku nõuded ja ettemaksed	540	540
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	5 564	5 564
Kokku võlad ja ettemaksed	5 564	5 564

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	441 500	441 500
Kokku laenukohustised	441 500	441 500

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	441 500	0	0	441 500	22 075
Kokku laenukohustised	441 500	0	0	441 500	22 075

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	441 500	0	0	441 500	22 075
Kokku laenukohustised	441 500	0	0	441 500	22 075

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 400	1 800
Kokku müüdid	5 400	1 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Raudalu Ärikeskus OÜ (registrikood: 12675008) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU KULL	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	343 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 169
Kokku	379 349
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	379 349
Kokku	379 349

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	150069	96.27%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	7711	5400	3.46%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	416	0.27%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5030798
E-posti aadress	tonukull@gmail.com