

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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: raudaluarikeskus@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
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Raudalu Ärikeskus OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürileandmine 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.

2019. aasta käive kokku on 142 892 euri (2018 - 141 660 euri) ja kasum 60 193 euri (2018 - kasum 57 554 euri).

2019. aastal (nagu ka 2018. aastal) põhikohaga töötajaid ei olnud ja seoses sellega töötasu ei ole makstud.

2019. aastal ettevõtte arengu – ega uurimisväljaminekuid ei teinud ega plaani olulisi väljaminekuid ka 2020. aastal.

Peamised finantssuhtarvud

	2019	2018
Omakapitali tootlus ROE (puhaskasum/omakapital)	25,8%	33,3%
Varade tootlus ROA (puhaskasum/varad)	5,3%	5,1%
Koguvara rentaablus (äri kasum/koguvara)	4,1%	8,3%
Omakapitali määr (omakapital/bilansimaht)	20,5%	15,2%
Likviidsuskordaja (käibevara-varud/lühiajalised kohustused)	2,1	0,2

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	99 462	57 841	
Nõuded ja ettemaksed	0	510	
Kokku käibevarad	99 462	58 351	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 034 598	1 075 740	2
Kokku põhivarad	1 034 598	1 075 740	
Kokku varad	1 134 060	1 134 091	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	39 748	951 808	3
Võlad ja ettemaksed	8 336	9 469	
Kokku lühiajalised kohustised	48 084	961 277	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	852 969	0	3
Kokku pikaajalised kohustised	852 969	0	
Kokku kohustised	901 053	961 277	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	170 064	112 510	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 193	57 554	
Kokku omakapital	233 007	172 814	
Kokku kohustised ja omakapital	1 134 060	1 134 091	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	142 892	141 660	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-44 977	-45 778	7
Brutokasum (-kahjum)	97 915	95 882	
Üldhalduskulud	-1 902	-1 390	
Ärikasum (kahjum)	96 013	94 492	
Intressitulud	7	5	
Intressikulud	-35 827	-36 943	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	60 193	57 554	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 193	57 554	

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 standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi 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 nüüdiseväärtuseni. 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekti kasulik tööiga on 28 aastat, tehnoarajatistel 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvutamisel 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 suurust 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 ettevõtete 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	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	328 445	894 719	1 223 164
Akumuleeritud kulum	0	-147 424	-147 424
Jääkmaksumus	328 445	747 295	1 075 740
Amortisatsioonikulu	0	-41 142	-41 142
31.12.2019			
Soetusmaksumus	328 445	894 719	1 223 164
Akumuleeritud kulum	0	-188 566	-188 566
Jääkmaksumus	328 445	706 153	1 034 598

	2019	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	142 665	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-44 976	

2018 aastal saadi kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 141 660 eurot ja otseseid haldamiskulusid tehti 4 638 euro eest

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	451 217	39 748	411 469	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	892 717	39 748	852 969	0			
Laenukohustised kokku	892 717	39 748	852 969	0			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	510 308	510 308			2,9%	EUR	2019
Muud laenud	441 500	441 500			5%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	951 808	951 808					
Laenukohustised kokku	951 808	951 808	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	328 445	328 445
Ehitised	706 153	747 292
Kokku	1 034 598	1 075 737

2019.aastal refinantseeriti lühiajalised laenud pikaajalisteks laenudeks

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	184 205	136 051
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	46 052	34 013
Kokku tingimuslikud kohustised	230 257	170 064

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)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	2

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	142 892	141 660
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	142 892	141 660
Kokku müügitulu	142 892	141 660
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	142 665	141 660
Muud tulud	227	0
Kokku müügitulu	142 892	141 660

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 407	2 407
Amortisatsioonikulu	41 142	41 141
Varakindlustus	1 055	0
Muud	373	2 230
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	44 977	45 778

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2019. ja 2018. 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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	441 500	0	357 651
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	89 413

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Maruline OÜ	353 200	0	12 640	5%	EUR	2024
Carneia OÜ	0	353 200	9 435	5%	EUR	2019

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Carneia OÜ	353 200	5%	EUR	2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Maruline OÜ	88 300	5%	EUR	2019

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (SARS-CoV-2) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb viirusest tingitud haiguspuhangut (COVID-19) bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea ettevõtte võimalikuks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2020

Raudalu Ärikeskus OÜ (registrikood: 12675008) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU KULL	Juhatuse liige	30.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	170 064
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 193
Kokku	230 257
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	230 257
Kokku	230 257

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	142892	100.00%	Jah

Sidevahendid

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