

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Rahu Finance OÜ

registrikood: 12783935

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,
Priisle tee 4/1-14

postisihthnumber: 13914

telefon: +372 5181045, +372 19699309

e-posti aadress: levspb@online.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Rahu Finance on 2015 a. asutatud ettevõtte, mille peamiseks tegevusalaks on kinnisvarasse investeerimine (kinnisvara ost-müük, enda kinnisvara üürile andmine ja käitus). Ettevõtte sai tulu kinnisvara üürile andmisest. Ettevõtte bilansis on 31.12.2023 seisuga 8 äripinda Tallinnas. Ettevõtte eesmärgiks 2024 majandusaastal on jätkuv tegutsemine kinnisvara alal.

	2023	2022
Müügitulu	113 592	123 157
Puhaskasum / - kahjum (eur)	60	8 099
Lühiajaliste kohustuste kattekordja (kordades)	0,64	0,22
ROA %	0,00	0,55
ROE %	0,11	15,00

- Lühiajaliste kohustuste kattekordja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku *100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku *100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	231 285	226 899	
Nõuded ja ettemaksed	3 227	2 155	2
Kokku käibevarad	234 512	229 054	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 236 204	1 250 843	3
Materiaalsed põhivarad	715	0	
Kokku põhivarad	1 236 919	1 250 843	
Kokku varad	1 471 431	1 479 897	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	688 408	4
Võlad ja ettemaksed	366 844	365 076	5
Kokku lühiajalised kohustised	366 844	1 053 484	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 050 725	372 611	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 050 725	372 611	
Kokku kohustised	1 417 569	1 426 095	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 502	42 403	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60	8 099	
Kokku omakapital	53 862	53 802	
Kokku kohustised ja omakapital	1 471 431	1 479 897	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	113 592	123 157	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 251	-20 130	
Mitmesugused tegevuskulud	-28 079	-11 699	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 782	-14 732	
Muud ärikulud	-1	0	
Ärikasum (kahjum)	55 479	76 596	
Intressitulud	0	18	
Intressikulud	-55 827	-73 910	
Muud finantstulud ja -kulud	408	5 395	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	60	8 099	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60	8 099	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rahu Finance OÜ 2023 aasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Rahu Finance OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud ärikulus. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsiooninormid aastas on järgmised:

Ehitised - 1-3%; rajatised - 2-10%, maa ei amortiseeru.

Parandusega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 200 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 200 eurot, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 200 eurot

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, ostjate ettemakseid, lühi ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Kohustuslik reservkapital

300 eur

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendina jaotavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisele perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 190	3 190
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	37	37
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 227	3 227
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 148	2 148
Ostjatelt laekumata arved	2 148	2 148
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 155	2 155

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 336 281	1 336 281
Akumuleeritud kulum	-70 798	-70 798
Jääkmaksumus	1 265 483	1 265 483
Amortisatsioonikulu	-14 640	-14 640
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 336 281	1 336 281
Akumuleeritud kulum	-85 438	-85 438
Jääkmaksumus	1 250 843	1 250 843
Amortisatsioonikulu	-14 639	-14 639
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 336 281	1 336 281
Akumuleeritud kulum	-100 077	-100 077
Jääkmaksumus	1 236 204	1 236 204

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	102 559	108 466
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	22 270	12 407

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult	688 409		688 409		7%	EUR	30.12.2028
Laen omanukult	123 316		123 316		7%	EUR	01.08.2025
Laen omanikult	210 000			210 000	7%	EUR	30.09.2029
Pangalaen	29 000		29 000		euribor +3,55%	EUR	18.06.2026
Pikaajalised laenud kokku	1 050 725		840 725	210 000			
Laenukohustised kokku	1 050 725		840 725	210 000			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult	688 408	688 408			7%	EUR	30.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	688 408	688 408					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	39 295		39 295		euribor +3,55%	EUR	18.06.2026
Laen omanikult	123 316		123 316		7 %	EUR	01.08.2025
laen	210 000			210 000	7 %	EUR	30.09.2029
Pikaajalised laenud kokku	372 611		162 611	210 000			
Laenukohustised kokku	1 061 019	688 408	162 611	210 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	191 312	193 900
Kokku	191 312	193 900

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 444	2 444
Võlad seotud osapooltele	912	912
Maksuvõlad	1 513	1 513
Muud võlad	345 509	345 509
Intressivõlad	345 509	345 509
Saadud ettemaksed	16 466	16 466
Kokku võlad ja ettemaksed	366 844	366 844
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 536	2 536
Võlad seotud osapooltele	599	599
Maksuvõlad	1 607	1 607
Muud võlad	342 015	342 015
Intressivõlad	342 015	342 015
Saadud ettemaksed	18 319	18 319
Kokku võlad ja ettemaksed	365 076	365 076

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	113 592	123 157
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	113 592	123 157
Kokku müügitulu	113 592	123 157
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine	102 559	108 466
Kinnisvara käitus	11 033	14 691
Kokku müügitulu	113 592	123 157

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	688 408
Kokku laenukohustised	0	688 408
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	912	598
Kokku võlad ja ettemaksed	912	598

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 050 724	333 317
Kokku laenukohustised	1 050 724	333 317

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2024

Rahu Finance OÜ (registrikood: 12783935) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IURI LEVCHENKO	Juhatuse liige	29.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 502
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60
Kokku	50 562
Katmine	
Kokku	50 562

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	113592	100.00%	Jah