

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Rahu Finance OÜ

registrikood: 12783935

tänava/talu nimi, Priisle tee 4/1-14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13914

telefon: +372 5181045

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 31.12.2022 seisuga 8 äripinda Tallinnas. Ettevõtte eesmärgiks 2023 majandusaastal on jätkuv tegutsemine kinnisvara alal.

	2022	2021
Müügitulu	123 157	107 794
Puhaskasum / - kahjum (eur)	8 099	-1 820
Lühiajaliste kohustuste kattekordja (kordades)	0,22	0,56
ROA %	0,55	
ROE %	15,00	

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	226 899	195 587	
Nõuded ja ettemaksed	2 155	918	2
Kokku käibevarad	229 054	196 505	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 250 843	1 265 482	3
Materiaalsed põhivarad	0	93	
Kokku põhivarad	1 250 843	1 265 575	
Kokku varad	1 479 897	1 462 080	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	688 408	52 897	4
Võlad ja ettemaksed	365 076	292 134	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 053 484	345 031	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	372 611	1 071 346	4
Kokku pikaajalised kohustised	372 611	1 071 346	
Kokku kohustised	1 426 095	1 416 377	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 403	44 223	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 099	-1 820	
Kokku omakapital	53 802	45 703	
Kokku kohustised ja omakapital	1 479 897	1 462 080	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	123 157	101 794	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 130	-15 417	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 699	-11 587	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 732	-15 132	
Ärikasum (kahjum)	76 596	59 658	
Intressitulud	18	11	
Intressikulud	-73 910	-65 909	
Muud finantstulud ja -kulud	5 395	4 420	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 099	-1 820	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 099	-1 820	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rahu Finance OÜ 2022 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 lisas 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)

	31.12.2022	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	918	918
Ostjatelt laekumata arved	918	918
Kokku nõuded ja ettemaksed	918	918

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

	2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	108 466	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 407	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	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			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	52 897	52 897			3,4%	EUR	18.04.2022
Lühiajalised laenud kokku	52 897	52 897					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	49 621		49 621		3.55%	EUR	18.06.2026
Laen omanikult	688 408		688 408		7%	EUR	30.12.2023
Laen omanikult	123 317		123 317		7%	EUR	01.08.2025
Laen omanikult	210 000			210 000	7%	EUR	30.09.2029
Pikaajalised laenud kokku	1 071 346		861 346	210 000			
Laenukohustised kokku	1 124 243	52 897	861 346	210 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	193 900	324 765
Kokku	193 900	324 765

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 355	1 355
Võlad seotud osapooltele	468	468
Maksuvõlad	1 497	1 497
Muud võlad	270 495	270 495
Intressivõlad	270 495	270 495
Saadud ettemaksed	18 319	18 319
Muud saadud ettemaksed	18 319	18 319
Kokku võlad ja ettemaksed	292 134	292 134

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	123 157	101 794
Kokku müügitulu	123 157	101 794
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine	108 466	98 441
Kinnisvara käitus	14 691	3 353
Kokku müügitulu	123 157	101 794

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	688 408	270 495
Kokku laenukohustised	688 408	270 495
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	598	468
Kokku võlad ja ettemaksed	598	468

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	333 317	1 021 725
Kokku laenukohustised	333 317	1 021 725

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2023

Rahu Finance OÜ (registrikood: 12783935) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IURII LEVCHENKO	Juhatuse liige	27.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 403
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 099
Kokku	50 502
Katmine	
Kokku	50 502

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	123157	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Iurii Levchenko	36406150098	Venemaa	3000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 19699309
Mobiiltelefon	+372 5181045
E-posti aadress	levspb@online.ee