

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Rahu Finance OÜ

registrikood: 12783935

tänavatalu nimi, E. Viiralti tn 5-3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10177

telefon: +792 19699309

e-posti aadress: levspb@inbox.ru; irina.tihhonova@restate.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 Tööjõukulud	11
Lisa 9 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 31.12.2021 seisuga 8 äripinda Tallinnas. Kahjum oli peamiselt tingitud omanikulaenu intressikuludest. Intressid olid arvestatud, aga ei ole välja makstud.

Ettevõtte eesmärgiks 2022. majandusaastal on jätkuv tegutsemine kinnisvara alal.

	2021	2020
Müügitulu	107 794	81 319
Puhaskasum / - kahjum (eur)	- 1 820	3 820
Lühiajaliste kohustuste kattekordja (kordades)	0,56	0,52
ROA %		0,26
ROE %		8,04

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	195 587	162 602	
Nõuded ja ettemaksed	918	3 279	2
Kokku käibevarad	196 505	165 881	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 265 482	1 278 038	3
Materiaalsed põhivarad	93	594	
Kokku põhivarad	1 265 575	1 278 632	
Kokku varad	1 462 080	1 444 513	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	52 897	91 400	4
Võlad ja ettemaksed	292 134	227 234	5
Kokku lühiajalised kohustised	345 031	318 634	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 071 346	1 078 355	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 071 346	1 078 355	
Kokku kohustised	1 416 377	1 396 989	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	44 223	40 404	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 820	3 820	
Kokku omakapital	45 703	47 524	
Kokku kohustised ja omakapital	1 462 080	1 444 513	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	101 794	81 319	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 417	-13 049	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 587	-13 467	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 132	-15 510	
Muud ärikulud	0	-1	
Ärikasum (kahjum)	59 658	39 292	
Intressitulud	11	11	
Intressikulud	-65 909	-30 278	
Muud finantstulud ja -kulud	4 420	-5 205	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 820	3 820	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 820	3 820	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rahu Finance OÜ 2021 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	918	918
Ostjatelt laekumata arved	918	918
Kokku nõuded ja ettemaksed	918	918
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 279	3 279
Ostjatelt laekumata arved	1 441	1 441
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	1 838	1 838
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 279	3 279

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 114 966	1 114 966
Akumuleeritud kulum	-41 748	-41 748
Jääkmaksumus	1 073 218	1 073 218
Ostud ja parendused	219 240	219 240
Amortisatsioonikulu	-14 420	-14 420
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 334 206	1 334 206
Akumuleeritud kulum	-56 168	-56 168
Jääkmaksumus	1 278 038	1 278 038
Ostud ja parendused	2 074	2 074
Amortisatsioonikulu	-14 630	-14 630
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 336 280	1 336 280
Akumuleeritud kulum	-70 798	-70 798
Jääkmaksumus	1 265 482	1 265 482

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	98 441	78 914
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 296	15 548

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	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			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	59 632	59 632			3,55%	EUR	18.06.2021
Pangalaen	31 768	31 768			3,4%	EUR	01.04.2021
Lühiajalised laenud kokku	91 400	91 400					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	61 630		61 630		3,4%	EUR	18.06.2021
Laen omanikult	123 317			123 317	7%	EUR	01.08.2025
Laen omanikult	683 408		683 408		7%	EUR	30.12.2023
Laen omanikult	210 000			210 000	0%	EUR	30.09.2029
Pikaajalised laenud kokku	1 078 355		745 038	333 317			
Laenukohustised kokku	1 169 755	91 400	745 038	333 317			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	324 765	324 765
Kokku	324 765	324 765

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 287	1 287
Maksuvõlad	960	960
Muud võlad	209 337	209 337
Intressivõlad	209 337	209 337
Saadud ettemaksed	15 650	15 650
Kokku võlad ja ettemaksed	227 234	227 234

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	101 794	81 319
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	101 794	81 319
Kokku müügitulu	101 794	81 319
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine	98 441	74 867
Konsulteerimisteenused	0	0
Kinnisvara käitus	3 353	6 452
Kokku müügitulu	101 794	81 319

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	270 495	208 869
Kokku laenukohustised	270 495	208 869
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	468	0
Kokku võlad ja ettemaksed	468	0

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 021 725	1 016 725
Kokku laenukohustised	1 021 725	1 016 725

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	5 000	5 000
Kokku laenukohustised	5 000	5 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.06.2022

Rahu Finance OÜ (registrikood: 12783935) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IURII LEVCHENKO	Juhatuse liige	23.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	44 223
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 820
Kokku	42 403
Katmine	
Kokku	42 403

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	101794	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	+792 19699309
E-posti aadress	levspb@inbox.ru