

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Rahu Finance OÜ

registrikood: 12783935

tänava/talu nimi, E. Viiralti tn 5-3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10177

telefon: +792 19699309

e-posti aadress: levspb@inbox.ru

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 31.12.2019 seisuga 7 äripinda Tallinnas. 2020 aastal on ettevõtetel plaanis soetada veel 1-2 kinnisvaraobjekti investeerimise eesmärgil .

	2019	2018
Müügitulu	96 539	102 191
Puhaskasum / - kahjum (eur)	18	5 766
Lühiajaliste kohustuste kattekordja (kordades)	0,33	0,62
ROA %	0,001	0,4
ROE %	0,04	13,20

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	280 051	76 244	
Nõuded ja ettemaksed	13 686	14 548	2
Kokku käibevarad	293 737	90 792	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	22 464	22 464	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 073 218	1 084 390	3
Materiaalsed põhivarad	1 685	2 775	
Kokku põhivarad	1 097 367	1 109 629	
Kokku varad	1 391 104	1 200 421	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	677 485	0	4
Võlad ja ettemaksed	202 235	148 143	5
Kokku lühiajalised kohustised	879 720	148 143	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	467 681	1 008 593	4
Kokku pikaajalised kohustised	467 681	1 008 593	
Kokku kohustised	1 347 401	1 156 736	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 385	34 619	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18	5 766	
Kokku omakapital	43 703	43 685	
Kokku kohustised ja omakapital	1 391 104	1 200 421	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	96 539	102 191
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 624	-12 119
Mitmesugused tegevuskulud	-9 741	-10 919
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 512	-13 101
Muud ärikulud	0	-1
Ärikasum (kahjum)	61 662	66 051
Intressitulud	19	3
Intressikulud	-62 082	-61 276
Muud finantstulud ja -kulud	419	988
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18	5 766
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18	5 766

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rahu Finance OÜ 2019 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 akumuliseeritud 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 686	13 686	
Ostjatelt laekumata arved	6 000	6 000	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	7 686	7 686	
Ettemaksed	22 464		22 464
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 150	13 686	22 464
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 657	11 657	
Ostjatelt laekumata arved	11 657	11 657	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 498	2 498	
Muud nõuded	393	393	
Ettemaksed	22 464		22 464
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 012	14 548	22 464

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	995 399	995 399
Akumuleeritud kulum	-17 273	-17 273
Jääkmaksumus	978 126	978 126
Ostud ja parendused	118 317	118 317
Amortisatsioonikulu	-12 053	-12 053
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 113 716	1 113 716
Akumuleeritud kulum	-29 326	-29 326
Jääkmaksumus	1 084 390	1 084 390
Ostud ja parendused	1 250	1 250
Amortisatsioonikulu	-12 422	-12 422
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 114 966	1 114 966
Akumuleeritud kulum	-41 748	-41 748
Jääkmaksumus	1 073 218	1 073 218

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	90 478	102 191
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 770	10 987

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult	677 485	677 485			7	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	677 485	677 485					
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult	126 240		126 240		7	EUR	2025
Laen omanikult	165 000			165 000	7	EUR	2029
Pangalaen	176 441		176 441		3,5	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	467 681		302 681	165 000			
Laenukohustised kokku	1 145 166	677 485	302 681	165 000			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniku laen	809 525		809 525		7	EUR	2020
Pangalaen	199 068		199 068		3,5	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	1 008 593		1 008 593				
Laenukohustised kokku	1 008 593		1 008 593				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	324 765	324 765
Kokku	324 765	324 765

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	973	973
Maksuvõlad	1 314	1 314
Muud võlad	184 453	184 453
Intressivõlad	184 375	184 375
Muud viitvõlad	78	78
Saadud ettemaksed	15 495	15 495
Kokku võlad ja ettemaksed	202 235	202 235
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	965	965
Maksuvõlad	1 400	1 400
Muud võlad	129 055	129 055
Intressivõlad	128 860	128 860
Muud viitvõlad	195	195
Saadud ettemaksed	16 723	16 723
Kokku võlad ja ettemaksed	148 143	148 143

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	96 539	102 191
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	96 539	102 191
Kokku müügitulu	96 539	102 191
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine	90 478	93 991
Konsulteerimisteenused	0	8 200
Kinnisvara käitus	6 061	0
Kokku müügitulu	96 539	102 191

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen omanikult	677 485	5 000	7	EUR	2020
Laen omanikult	126 240		7	EUR	2025
Laen omanikult	165 000		7	EUR	2029

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen omanikult	797 225	17 700	7	EUR	2020

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.03.2020

Rahu Finance OÜ (registrikood: 12783935) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IURII LEVCHENKO	Management board member	09.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 385
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18
Kokku	40 403
Jaotamine	
Kokku	40 403

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	96539	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