

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

	2017	2017
Müügitulu	102191	91120
Puhaskasum / - kahjum (eur)	5766	4854
Lühiajaliste kohustuste kattekordja (kordades)	0,62	1,33
ROA %	0,4	0,4
ROE %	13,20	12,80

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

OÜ Rahu Finance on 2015 a. asutatud ettevõte, mille peamiseks tegevusalaks on kinnisvarasse investeerimine (kinnisvara ost-müük, enda kinnisvara üürile andmine ja käitus). 2018 aastal osteti 1 kinnisvara. Ettevõtte sai tulu kinnisvara üürile andmisest ja konsulteerimisteenuste osutamisest.

2019 aastal on ettevõtet plaanis soetada veel 1-2 kinnisvaraobjekti investeerimise eesmärgil .

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	76 244	118 226	
Nõuded ja ettemaksed	14 548	3 259	2
Varud	0	5	
Kokku käibevarad	90 792	121 490	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	22 464	11 791	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 084 390	978 126	3
Materiaalsed põhivarad	2 775	2 799	
Kokku põhivarad	1 109 629	992 716	
Kokku varad	1 200 421	1 114 206	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	148 143	91 141	5
Kokku lühiajalised kohustised	148 143	91 141	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 008 593	985 146	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 008 593	985 146	
Kokku kohustised	1 156 736	1 076 287	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 619	29 765	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 766	4 854	
Kokku omakapital	43 685	37 919	
Kokku kohustised ja omakapital	1 200 421	1 114 206	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	102 191	91 120
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 119	-7 918
Mitmesugused tegevuskulud	-10 919	-9 399
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 101	-11 166
Muud ärikulud	-1	-1
Ärikasum (kahjum)	66 051	62 636
Intressitulud	3	0
Intressikulud	-61 276	-56 866
Muud finantstulud ja -kulud	988	-916
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 766	4 854
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 766	4 854

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rahu Finance OÜ 2018 aasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse EV raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 947	2 947	
Ostjatelt laekumata arved	2 947	2 947	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	312	312	
Ettemaksed	11 791		11 791
Tulevaste perioodide kulud	11 791		11 791
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 050	3 259	11 791

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	830 925	830 925
Akumuleeritud kulum	-6 746	-6 746
Jääkmaksumus	824 179	824 179
Ostud ja parendused	164 474	164 474
Amortisatsioonikulu	-10 527	-10 527
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

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	102 191	78 620
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 987	7 918

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	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				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniku laen	764 225		764 225		7	EUR	30.12.2020
Pangalaen	220 921		220 921		3,5	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	985 146		985 146				
Laenukohustised kokku	985 146		985 146				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	324 765	324 765
Kokku	324 765	324 765

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	958	958
Maksuvõlad	1 160	1 160
Muud võlad	77 924	77 924
Intressivõlad	77 924	77 924
Saadud ettemaksed	11 096	11 096
Võlgnevus aruandvatele isikutele	3	3
Kokku võlad ja ettemaksed	91 141	91 141

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	102 191	91 120
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	102 191	91 120
Kokku müügitulu	102 191	91 120
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine	93 991	78 620
Konsulteerimisteenused	8 200	12 500
Kokku müügitulu	102 191	91 120

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

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 ettevõttjad					
Laen omanikult	797 225	17 700	7	EUR	2020

2017	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 ettevõttjad					
Laen omanikult	782 925	18 700	7	EUR	2020

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2019

Rahu Finance OÜ (registrikood: 12783935) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IURII LEVCHENKO	Management board member	22.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 619
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 766
Kokku	40 385
Jaotamine	
Kokku	40 385

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	93991	91.98%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	8200	8.02%	Ei

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