

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Raekoja Invest OÜ

registrikood: 12807535

tänavanimi, maja number: Raekoja plats 20

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51004

telefon: +372 518 6628, +372 523 3655

e-posti aadress: info@raekoja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Müügitulu	8
Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Raekoja Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvara ost-müük ja haldamine ning üüriteenuste osutamine.

Raekoja Invest OÜ majandustegevust mõjutavad otseselt arengud kinnisvara äripindade sektoris. Viimastel aastatel on äripindade turg muutunud järjest üürnikekessemaks ning äripindade omanikud peavad muutuma paindlikumaks üürnike soovide suhtes.

Raekoja Invest OÜ omanduses on 1 ärihoone Tartus.

Äripindade rendist saadud käive oli 93 573 eurot, majandusaasta kasumiks kujunes 34 200 eurot.

Investeeringu tasuvus (ROI) seisuga 31.12.2022 oli 2,7 % (31.12.2021 oli 2,6 %).

Raekoja Invest OÜ peamiseks eesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata äripindade rentimist olemasolevates hoonetes ning soodsa võimaluse korral investeerida uutesse kinnisvaraobjektidesse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 723	6 044	
Nõuded ja ettemaksed	12 524	13 230	
Nõuded ostjate vastu	12 502	13 165	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22	65	
Kokku käibevarad	18 247	19 274	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 256 000	1 256 000	2
Kokku põhivarad	1 256 000	1 256 000	
Kokku varad	1 274 247	1 275 274	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	73 237	72 055	3
Võlad ja ettemaksed	63 654	40 826	
Võlad tarnijatele	6 252	5 802	
Maksuvõlad	1 222	1 537	
Muud võlad	45 420	23 100	
Muud saadud ettemaksed	10 760	10 387	
Kokku lühiajalised kohustised	136 891	112 881	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	783 019	842 256	3
Kokku pikaajalised kohustised	783 019	842 256	
Kokku kohustised	919 910	955 137	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	317 637	285 115	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 200	32 522	
Kokku omakapital	354 337	320 137	
Kokku kohustised ja omakapital	1 274 247	1 275 274	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	93 573	92 831	4
Muud äritulud	590	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 926	-23 519	5
Mitmesugused tegevuskulud	-10 753	-11 758	
Ärikasum (kahjum)	70 484	57 554	
Intressikulud	-36 284	-25 032	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	34 200	32 522	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 200	32 522	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsarvestuse standarditega. Finantsarvestuse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad rahandusministeeriumi poolt välja antud juhendid. Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1. Aruanne on koostatud väiksele ettevõttele kehtestatud reeglite järgi eurodes.

Raha

Rahana ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansi kirjel Ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Nõuete puhul, mis ei ole isikupäraselt olulised ja mille kohta pole teavet nende väärtuse langemisest, kasutatakse ligikaudse hindamise meetodit.

Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida äriühing hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevad tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Vara kasutada andmisest saadav tulu intresside, litsentsitasude ja dividendidena kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettvõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 256 000
31.12.2021	1 256 000
31.12.2022	1 256 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	91 352	92 831
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-6 304	-16 293

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	484 256	49 237	435 019	0	2,40% + 3 kuu EURIBOR	EUR	29.11.2025	
Investeeringislaen	372 000	24 000	120 000	228 000	6%	EUR		6
Pikaajalised laenud kokku	856 256	73 237	555 019	228 000				
Laenukohustised kokku	856 256	73 237	555 019	228 000				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	532 311	48 055	484 256	0	2,40% + 3 kuu EURIBOR	EUR	29.11.2025	
Investeeringislaen	382 000	24 000	120 000	238 000	3%	EUR		6
Pikaajalised laenud kokku	914 311	72 055	604 256	238 000				
Laenukohustised kokku	914 311	72 055	604 256	238 000				

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	93 573	92 831
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	93 573	92 831
Kokku müügitulu	93 573	92 831
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade rent	91 352	90 613
Haldamistasu	2 221	2 218
Kokku müügitulu	93 573	92 831

Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute remont ja hooldus	6 304	16 324
Haldamistasu	6 000	5 900
Agenditasu	622	995
Muud	0	300
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	12 926	23 519

Lisa 6 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	45 420	23 100	
Kokku võlad ja ettemaksed	45 420	23 100	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Sidusettevõtjad	372 000	382 000	3
Kokku laenukohustised	372 000	382 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	388 000	0	6 000	382 000	11 460	3
Kokku laenukohustised	388 000	0	6 000	382 000	11 460	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	382 000	4 000	14 000	372 000	22 320	3
Kokku laenukohustised	382 000	4 000	14 000	372 000	22 320	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

Raekoja Invest OÜ (registrikood: 12807535) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAANUS MAGERIN	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	317 637
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 200
Kokku	351 837
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	351 837
Kokku	351 837

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	93573	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5233655
Mobiiltelefon	+372 5186628
E-posti aadress	info@raekoja.ee