

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Raekoja Invest OÜ

registrikood: 12807535

tänav a nimi, maja number: Raekoja plats 20

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 5186628, +372 5233655

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 üürnikekeskemaks ning äripindade omanikud peavad muutuma paindlikumaks üürnike soovide suhtes.

Raekoja Invest OÜ omanduses on 1 ärihoone Tartus.

Äripindade rendist saadud käive oli 92 831 eurot, majandusaasta kasumiks kujunes 32 522 eurot.

Investeeringu tasuvus (ROI) seisuga 31.12.2021 oli 2,6 % (31.12.2020 oli 5,0 %).

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 044	17 086	
Nõuded ja ettemaksed	13 230	12 413	
Nõuded ostjate vastu	13 165	12 288	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	65	125	
Kokku käibevarad	19 274	29 499	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 256 000	1 256 000	2
Kokku põhivarad	1 256 000	1 256 000	
Kokku varad	1 275 274	1 285 499	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	72 055	68 826	3
Võlad ja ettemaksed	40 826	30 674	
Võlad tarnijatele	5 802	3 375	
Maksuvõlad	1 537	1 818	
Muud võlad	23 100	11 640	6
Muud saadud ettemaksed	10 387	13 841	
Kokku lühiajalised kohustised	112 881	99 500	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	842 256	898 384	3
Kokku pikaajalised kohustised	842 256	898 384	
Kokku kohustised	955 137	997 884	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	285 115	221 707	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 522	63 408	
Kokku omakapital	320 137	287 615	
Kokku kohustised ja omakapital	1 275 274	1 285 499	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	92 831	117 113	4
Muud äritulud	0	560	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 519	-19 980	5
Mitmesugused tegevuskulud	-11 758	-8 183	
Ärikasum (kahjum)	57 554	89 510	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-25 032	-26 103	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	32 522	63 408	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 522	63 408	

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-aastaselt 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	
31.12.2019	1 256 000
31.12.2020	1 256 000
31.12.2021	1 256 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	92 831	117 113
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-16 293	-13 237

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	532 311	48 055	484 256	0	2,40% + 3 kuu EURIBOR	EUR	29.11.2025	
Vara Fond OÜ	191 000	12 000	60 000	119 000	3%	EUR		6
Invest OÜ	191 000	12 000	60 000	119 000	3%	EUR		6
Pikaajalised laenud kokku	914 311	72 055	604 256	238 000				
Laenukohustised kokku	914 311	72 055	604 256	238 000				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	579 210	44 826	534 384	0	2,40%+euribor	EUR	29.11.2025	
Vara Fond OÜ	194 000	12 000	60 000	122 000	3%	EUR		6
Invest OÜ	194 000	12 000	60 000	122 000	3%	EUR		6
Pikaajalised laenud kokku	967 210	68 826	654 384	244 000				
Laenukohustised kokku	967 210	68 826	654 384	244 000				

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	92 831	117 113
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	92 831	117 113
Kokku müügitulu	92 831	117 113
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade rent	90 613	114 655
Haldamistasu	2 218	2 458
Kokku müügitulu	92 831	117 113

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

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringute remont ja hooldus	16 324	13 237
Haldamistasu	5 900	4 800
Agenditasu	995	1 943
Muud	300	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	23 519	19 980

Lisa 6 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	23 100	11 640	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 100	11 640	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Sidusettevõtjad	382 000	388 000	3
Kokku laenukohustised	382 000	388 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	400 000	0	12 000	388 000	11 640	3
Kokku laenukohustised	400 000	0	12 000	388 000	11 640	

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	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2022

Raekoja Invest OÜ (registrikood: 12807535) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAANUS MAGERIN	Juhatuse liige	07.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	285 115
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 522
Kokku	317 637

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	92831	100.00%	Jah

Sidevahendid

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