

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Raekoja Invest OÜ

registrikood: 12807535

tänava/talu nimi, Raekoja plats 20
maja ja korteri number:

linn: Tartu 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	7
Lisa 4 Müügitulu	8
Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused	8
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	8
Lisa 7 Seotud osapooled	8
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 99 658 eurot, majandusaasta kasumiks kujunes 56 953 eurot.

Investeeringu tasuvus (ROI) seisuga 31.12.2019 oli 4,5 % (31.12.2018 oli 4,4 %).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 330	10 532	
Nõuded ja ettemaksed	10 061	11 038	
Nõuded ostjate vastu	9 995	10 907	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	66	131	
Kokku käibevarad	21 391	21 570	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 256 000	1 256 000	2
Kokku põhivarad	1 256 000	1 256 000	
Kokku varad	1 277 391	1 277 570	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	68 838	68 838	3
Võlad ja ettemaksed	28 098	26 392	
Võlad tarnijatele	3 121	4 857	
Maksuvõlad	1 558	1 403	
Muud võlad	12 000	9 730	
Muud saadud ettemaksed	11 419	10 402	
Kokku lühiajalised kohustised	96 936	95 230	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	956 248	1 015 086	3
Kokku pikaajalised kohustised	956 248	1 015 086	
Kokku kohustised	1 053 184	1 110 316	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	164 754	109 218	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 953	55 536	
Kokku omakapital	224 207	167 254	
Kokku kohustised ja omakapital	1 277 391	1 277 570	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	99 658	95 660	4
Muud äritulud	3 027	38	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 998	-11 140	5
Mitmesugused tegevuskulud	-2 257	-2 764	6
Muud ärikulud	-4	0	
Ärikasum (kahjum)	84 426	81 794	
Intressikulud	-27 473	-26 258	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	56 953	55 536	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 953	55 536	

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).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel 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 äriliste 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 äriliste otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 256 000
31.12.2018	1 256 000
31.12.2019	1 256 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	99 658	93 354
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-15 983	-11 770

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	625 086	44 838	580 248	0	2,35%+euribor	EUR	29.11.2020
Vara Fond OÜ	200 000	12 000	60 000	128 000	3%	EUR	
Invest OÜ	200 000	12 000	60 000	128 000	3%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	1 025 086	68 838	700 248	256 000			
Laenukohustised kokku	1 025 086	68 838	700 248	256 000			
	31.12.2018	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	669 924	44 838	625 086	0	2,35%+euribor	EUR	29.11.2020
Vara Fond OÜ	207 000	12 000	60 000	135 000	2,35%	EUR	
Kristikum OÜ	207 000	12 000	60 000	135 000	2,35%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	1 083 924	68 838	745 086	270 000			
Laenukohustised kokku	1 083 924	68 838	745 086	270 000			

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	99 658	95 660
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	99 658	95 660
Kokku müügitulu	99 658	95 660
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade rent	97 416	93 354
Haldamistasu	2 242	2 306
Kokku müügitulu	99 658	95 660

Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringute remont ja hooldus	7 839	5 764
Haldamistasu	4 800	4 800
Agenditasu	1 600	576
Muud	1 759	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	15 998	11 140

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Varakindlustus	860	842
Kontorikulud	538	1 077
Muud	859	845
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 257	2 764

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Sidusettevõtjad	412 000	423 730

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad					
Vara Fond OÜ	0	7 000	4 865	2,35%	EUR
Kristikum OÜ	0	207 000	4 865	2,35%	EUR
Invest OÜ	203 000	3 000	0	2,35%	EUR

2018	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad			
Vara Fond OÜ	12 000	2,35%	EUR
Kristikum OÜ	12 000	2,35%	EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2020

Raekoja Invest OÜ (registrikood: 12807535) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAANUS MAGERIN	Juhatuse liige	04.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	164 754
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 953
Kokku	221 707

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	99658	100.00%	Jah

Sidevahendid

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