

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Rannahoone OÜ

registrikood: 14056961

tänava/talu nimi, Kesk tee 27

maja ja korteri number:

alevik: Haabneeme alevik

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74001

e-posti aadress: marko.niimeister@eesti.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 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Rannahoone OÜ asutati 2016. aasta kevadel eesmärgiga arendada Viimsi valda Kesk tee 27 kinnistule Rannahoone. 2017. aastal alustati ehitusega ning hoone valmis 2018. jaanuari keskel. Maja anti üle rentnikule 2018. aasta jaanuaris. 2018. aasta algusest teenib ettevõtte renditulu.

2022. aruandeaastal oli ettevõtte müügikäive 122 512 eurot ning ettevõtte teenis 2022. aastal puhaskasumit kokku 1 204 107 eurot.

Järgneval majandusaastal plaanib ettevõtte juhtkond jätkata samal tegevusalal ning lõpetada majandusaasta kasumiga.

Personal ja tasud

2022. majandusaastal ettevõttel töötajad puudusid ja töötasusid ei makstud.

Seotud osapooled

Ettevõtte tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 1 liikmest. Majandusaastal juhatuse liikmele tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 110	17 875	
Kokku käibevarad	13 110	17 875	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 150 000	0	2
Materiaalsed põhivarad	0	971 571	3
Kokku põhivarad	2 150 000	971 571	
Kokku varad	2 163 110	989 446	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	30 140	29 421	4
Võlad ja ettemaksed	24 277	25 299	5
Kokku lühiajalised kohustised	54 417	54 720	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	794 439	824 579	4
Kokku pikaajalised kohustised	794 439	824 579	
Kokku kohustised	848 856	879 299	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	107 647	86 245	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 204 107	21 402	
Kokku omakapital	1 314 254	110 147	
Kokku kohustised ja omakapital	2 163 110	989 446	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	122 512	84 573	
Muud äritulud	1 196 097	1	
Mitmesugused tegevuskulud	-59 960	-20 131	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-17 667	-17 667	3
Muud ärikulud	-39	-152	
Ärikasum (kahjum)	1 240 943	46 624	
Intressikulud	-36 836	-25 222	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 204 107	21 402	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 204 107	21 402	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rannahoone OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Eesti finantsaruandluse standardid on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Juhul kui kinnisvaraobjekti eest tasutakse järeelmaksuga, loetakse objekti soetusmaksumuseks makstava tasu nüüdisväärtust. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel rakendatakse õiglase väärtuse meetodit. Meetodi rakendamisel hinnatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise korraldab tegevjuht. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodit kajastavatelt kinnisvarainvesteeringutelt amortisatsiooni ei arvestata.

Kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole võimalik hinnata, tuleb bilansis kajastada investeeringuobjekte soetusmaksumuse meetodil, arvates maha akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus selle kasutamise eesmärgis (näiteks kinnisvarainvesteeringust saab ettevõtte kasutatav põhivara või vastupidi). Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu see ümber klassifitseeritakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne ja immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja ehitiste amortisatsiooni määr on 2% aastas.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

Osaühing Rannahoone aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 196 096
Ümberliigitamised	953 904
31.12.2022	2 150 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	66 000	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	59 947	0

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	155 914	883 382	1 039 296
Akumuleeritud kulum	0	-50 058	-50 058
Jääkmaksumus	155 914	833 324	989 238
Amortisatsioonikulu	0	-17 667	-17 667
31.12.2021			
Soetusmaksumus	155 914	833 324	989 238
Akumuleeritud kulum	0	-17 667	-17 667
Jääkmaksumus	155 914	815 657	971 571
Amortisatsioonikulu	0	-17 667	-17 667
Ümberliigitamised	-155 914	-797 990	-953 904
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-155 914	-797 990	-953 904
31.12.2022			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 4 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								
Laen omanikelt	314 000	0	314 000		6,5%	EUR	2025	8
Swedbank	510 579	30 140	480 439		2,8%	EUR	2024	
Pikaajalised laenud kokku	824 579	30 140	794 439					
Laenukohustised kokku	824 579	30 140	794 439					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen omanikelt	314 000	0	314 000		3%	EUR	2023	8
Swedbank	540 000	29 421	510 579		2,8%	EUR	2024	
Pikaajalised laenud kokku	854 000	29 421	824 579					
Laenukohustised kokku	854 000	29 421	824 579					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 437	9 437	
Maksuvõlad	840	840	
Muud võlad	11 405	11 405	
Intressivõlad	11 405	11 405	8
Saadud ettemaksed	2 595	2 595	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 277	24 277	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 357	10 357	
Maksuvõlad	577	577	
Muud võlad	14 365	14 365	
Intressivõlad	14 365	14 365	8
Saadud ettemaksed	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 299	25 299	

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Kindlustuskulud	964	947
Pangateenused	13	7
Konsultatsioonikulud	0	800
Lepingutasud	0	500
Kulud edasi müügiks	58 656	17 323
Muud	327	554
Kokku mitmesugused tegevuskulud	59 960	20 131

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ei olnud palgal ühtegi töötajat.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	325 405	328 365	4
Kokku laenukohustised	325 405	328 365	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	485 500	0	171 500	314 000	14 365	4
Kokku laenukohustised	485 500	0	171 500	314 000	14 365	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	314 000	0	0	314 000	20 410	4
Kokku laenukohustised	314 000	0	0	314 000	20 410	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2023

Rannahoone OÜ (registrikood: 14056961) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO NIIMEISTER	Juhatuse liige	16.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	107 647
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 204 107
Kokku	1 311 754
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 311 754
Kokku	1 311 754

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	107 647
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 204 107
Kokku	1 311 754
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 311 754
Kokku	1 311 754

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	122512	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Exclusive Solutions OÜ	14244421		1250 EUR (Lihtomand)
M&O Haldus OÜ	14002758	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	marko.niimeister@eesti.ee