

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Rannahoone OÜ

registrikood: 14056961

tänav a nimi ja maja number: Kesk tee 27

alevik: Haabneeme alevik

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditiitori aruanne	13

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 ning ettevõtte teenis 2018. aastal puhaskasumit 69 360 EUR ning selle tulemusel suudeti omakapital viia seadusega vastavusse.

Personal ja tasud

2018. 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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 731	19 569	
Nõuded ja ettemaksed	1 250	25 090	2
Kokku käibevarad	6 981	44 659	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	883 382	802 632	
Materiaalsed põhivarad	155 914	155 914	3
Kokku põhivarad	1 039 296	958 546	
Kokku varad	1 046 277	1 003 205	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	36 941	32 345	4
Võlad ja ettemaksed	18 897	163 800	5
Kokku lühiajalised kohustised	55 838	196 145	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	921 465	807 446	4
Kokku pikaajalised kohustised	921 465	807 446	
Kokku kohustised	977 303	1 003 591	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 886	-1	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 360	-2 885	
Kokku omakapital	68 974	-386	
Kokku kohustised ja omakapital	1 046 277	1 003 205	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	99 444	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 375	-18	6
Muud ärikulud	-10	0	
Ärikasum (kahjum)	97 059	-18	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-27 699	-2 868	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	69 360	-2 885	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 360	-2 885	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rannahoone OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse standardid on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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. laenunõuded, 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 akumuliseeritud kulumi 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.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 250	1 250	8
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 250	1 250	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	840	840	
Ostjatelt laekumata arved	840	840	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	24 250	24 250	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 090	25 090	

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Maa	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	155 914	155 914
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	155 914	155 914
31.12.2017		
Soetusmaksumus	155 914	155 914
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	155 914	155 914
31.12.2018		
Soetusmaksumus	155 914	155 914
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	155 914	155 914

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen omanikelt	486 750	0	486 750		3%	EUR	2021	8
Swedbank	471 656	36 941	434 715		2,7%	EUR	2022	
Pikaajalised laenud kokku	958 406	36 941	921 465					
Laenukohustised kokku	958 406	36 941	921 465					

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen omanikelt	409 000	0	409 000		0%	EUR	2021	8
Laen seotud isikutelt	8 000	0	8 000		0%	EUR	2019	8
Swedbank	422 791	32 345	390 446		2,7%	EUR	2022	
Pikaajalised laenud kokku	839 791	32 345	807 446					
Laenukohustised kokku	839 791	32 345	807 446					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 600	3 600	
Maksuvõlad	1 100	1 100	
Muud võlad	14 197	14 197	
Intressivõlad	14 197	14 197	8
Kokku võlad ja ettemaksed	18 897	18 897	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	163 800	163 800	
Maksuvõlad	0	0	
Muud võlad	0	0	
Intressivõlad	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	163 800	163 800	

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	196	0
Kindlustuskulud	778	0
Pangateenused	13	16
Muud	1 388	2
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 375	18

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Haabneeme Arendus OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	500 947	0	409 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 250	0	0	8 000

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 ettevõtjad					
Olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 000	0%	EUR	2019
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
M&O Haldus OÜ	33 250	0	3%	EUR	2021
Haabneeme Arendus OÜ	54 100	9 600	3%	EUR	2021

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 ettevõtjad					
Olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 000	147 000	0%	EUR	2019
Juhatuse liige	0	2 500	0%	EUR	2018
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
M&O Haldus OÜ	122 000	0	0%	EUR	2021
Haabneeme Arendus OÜ	199 500	0	0%	EUR	2021

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2019

Rannahoone OÜ (registrikood: 14056961) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO NIIMEISTER	Juhatuse liige	03.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 886
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 360
Kokku	66 474
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	66 474
Kokku	66 474

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	99444	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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