

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Raekoja Investeeringud OÜ

registrikood: 14301998

tänav a nimi, maja number: Raekoja plats 20

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

telefon: +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 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

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

Raekoja Investeeringud 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 Investeeringud OÜ omanduses on 1 äripind Tartus.

Äripindade rendist saadud käive oli 46 440 eurot, majandusaasta kasumiks kujunes 12 195 eurot.

Investeeringu tasuvus (ROI) seisuga 31.12.2022 on 2,6 % (31.12.2021 oli 6,5 %).

Raekoja Investeeringud 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	10 641	9 982	
Nõuded ja ettemaksed	5 962	4 670	
Nõuded ostjate vastu	5 954	4 644	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	26	
Kokku käibevarad	16 603	14 652	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	462 727	462 727	2
Kokku põhivarad	462 727	462 727	
Kokku varad	479 330	477 379	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	36 000	36 000	3
Võlad ja ettemaksed	32 183	15 427	
Võlad tarnijatele	2 840	2 060	
Maksuvõlad	621	635	
Muud võlad	24 852	8 862	
Muud saadud ettemaksed	3 870	3 870	
Kokku lühiajalised kohustised	68 183	51 427	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	204 000	231 000	3
Kokku pikaajalised kohustised	204 000	231 000	
Kokku kohustised	272 183	282 427	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Oma osad	-852	-852	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	193 248	162 953	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 195	30 295	
Kokku omakapital	207 147	194 952	
Kokku kohustised ja omakapital	479 330	477 379	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	46 440	43 837	4
Muud äritulud	0	839	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 469	-5 883	5
Mitmesugused tegevuskulud	-2 776	-488	
Ärikasum (kahjum)	36 195	38 305	
Intressikulud	-24 000	-8 010	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 195	30 295	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 195	30 295	

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 teada olevat 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 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 isikute 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	
31.12.2020	462 727
31.12.2021	462 727
31.12.2022	462 727

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	46 440	43 837
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 469	-5 283

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringulaen	240 000	36 000	180 000	24 000	10%	EUR	6
Pikaajalised laenud kokku	240 000	36 000	180 000	24 000			
Laenukohustised kokku	240 000	36 000	180 000	24 000			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringulaen	267 000	36 000	180 000	51 000	3%	EUR	6
Pikaajalised laenud kokku	267 000	36 000	180 000	51 000			
Laenukohustised kokku	267 000	36 000	180 000	51 000			

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 440	43 837
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 440	43 837
Kokku müügitulu	46 440	43 837
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade renditulu	46 440	43 837
Kokku müügitulu	46 440	43 837

Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Äripinna remont	4 150	1 361
Äripinna hooldus	2 719	3 922
Haldamis- ja raamatupidamisteenus	600	600
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	7 469	5 883

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 000	8 820	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 000	8 820	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	240 000	294 000	3
Kokku laenukohustised	240 000	294 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	294 000	0	27 000	267 000	8 010	3
Kokku laenukohustised	294 000	0	27 000	267 000	8 010	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	267 000	0	27 000	240 000	24 000	3
Kokku laenukohustised	267 000	0	27 000	240 000	24 000	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2023

Raekoja Investeeringud OÜ (registrikood: 14301998) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAANUS MAGERIN	Juhatuse liige	28.06.2023
RAUL MÜRK	Juhatuse liige	28.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	193 248
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 195
Kokku	205 443
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	205 443
Kokku	205 443

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	46440	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Maanus Magerin	38703212732	Eesti	852 EUR (Lihtomand)
Margus Magerin	36601312732	Eesti	852 EUR (Lihtomand)
Raekoja Investeeringud OÜ	14301998	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	852 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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