

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Raatuse 23

registrikood: 14592369

tänavanimi: Roseni tn 7

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 5543001

e-posti aadress: sten.tikk@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Muud äritulud	9
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

OÜ Raatuse 23 on loodud Tartus, Raatuse 23 kinnistu arendamiseks ning haldamiseks. Kinnistu hoonestati 2019. aastal majutusasutuse hoonega Hugo.stay, mis pakub majutusteenust. Hoone võeti kasutusse 2019. Järgneval majandusaastal on plaanis jätkata teenuse pakkumisega.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta on järgmised:

Käibe kasv (%)	15 %
Puhasrentaablus (%)	38 %
ROA (%)	3 %
ROE (%)	8 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $\frac{\text{müügitulu} - \text{müügitulu aruandeaastale eelnenud aastal}}{\text{müügitulu aruandeaastale eelnenud aastal}} * 100$ Puhasrentaablus (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{müügitulu}} * 100$

ROA (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{varad kokku}} * 100$

ROE (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{omakapital kokku}} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	34 214	41 282	
Nõuded ja ettemaksed	5 038	23 903	
Nõuded ostjate vastu	3 880	8 706	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	13 937	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	80	2
Muud nõuded	1 158	1 180	
Kokku käibevarad	39 252	65 185	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	50 408	0	
Nõuded ja ettemaksed	113 667	100 000	7
Nõuded seotud osapoolte vastu	113 667	100 000	
Kinnisvarainvesteeringud	7 150 000	7 150 000	3
Materiaalsed põhivarad	4 736	0	
Kokku põhivarad	7 318 811	7 250 000	
Kokku varad	7 358 063	7 315 185	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	288 229	247 735	4
Võlad ja ettemaksed	101 521	103 813	
Võlad tarnijatele	21 509	9 947	
Võlad töövõtjatele	824	2 398	
Maksuvõlad	2 521	3 860	2
Muud võlad	293	26 071	
Tulevaste perioodide tulud	0	7 162	
Muud saadud ettemaksed	76 374	54 375	
Kokku lühiajalised kohustised	389 750	351 548	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 988 580	4 256 516	4
Võlad ja ettemaksed	29 867	0	7
Muud võlad	29 867	0	
Kokku pikaajalised kohustised	4 018 447	4 256 516	
Kokku kohustised	4 408 197	4 608 064	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 707 121	-165 408	

Aruandeaasta kasum (kahjum)	242 745	2 872 529	
Kokku omakapital	2 949 866	2 707 121	
Kokku kohustised ja omakapital	7 358 063	7 315 185	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	630 805	545 266	
Muud äritulud	3 522	2 656 495	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-185 757	-97 404	
Mitmesugused tegevuskulud	-21 931	-58 395	
Tööjõukulud	-17 252	-9 120	6
Muud ärikulud	-105	-2 934	
Ärikasum (kahjum)	409 282	3 033 908	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-9 092	0	
Intressitulud	5 074	5 339	
Intressikulud	-162 222	-166 718	
Muud finantstulud ja -kulud	-297	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	242 745	2 872 529	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	242 745	2 872 529	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Raatuse 23 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. OÜ Raatuse 23 kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Majandusaasta algas 01.jaanuar 2021 ja lõppes 31. detsember 2021. Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud Eurodes. Ettevõtte aastaaruanne on väikeettevõtja aruanne.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha pangas ja kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglase väärtuse meetodil meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Kõik soetamisega otseselt kaasnevad kulutused kantakse tekkeperioodil kuludesse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Maksustamine

Tööjõukuludelt arvestatud maksud kajastatakse kohustuse tekkimise kuul palgamaksude kuluna. Tööjõukuludest kinnipeetud maksud kajastatakse väljamaksete tegemise kuul maksukohustusena. Tuludega kaasnevad maksud kajastatakse vastavalt kehtivatele seadustele.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapooled on:

- * ettevõtte juhatuse liikmed
- * eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased
- * eelnimetatud isikutega seotud ettevõtted, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 207	80	2 899
Üksikisiku tulumaks	0	48	0	327
Sotsiaalmaks	0	248	0	559
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	34
Töötuskindlustusmaksed	0	18	0	41
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 521	80	3 860

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	4 645 918
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 651 002
Ümberliigitamised	-146 920
31.12.2020	7 150 000
31.12.2021	7 150 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	524 580	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-185 757	0

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised pangalaenud	268 229	268 229			3,6%	EUR	15.12.2024	
Muud lühiajalised pangalaenud	20 000	20 000			5-7%	EUR	30.04.2022	7
Lühiajalised laenud kokku	288 229	288 229						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	3 942 248	0	3 942 248	0	3,6%	EUR	15.12.2024	
Muud pikaajalised laenud	46 332	0	46 332	0	5-7%	EUR	31.12.2025	
Pikaajalised laenud kokku	3 988 580	0	3 988 580	0				
Laenukohustised kokku	4 276 809	288 229	3 988 580	0				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised pangalaenud	247 735	247 735			3,65%	EUR	15.12.2024	
Lühiajalised laenud kokku	247 735	247 735						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	4 210 184		4 210 184		3,65%	EUR	15.12.2024	
Muud pikaajalised laenud	46 332		46 332		5-7%	EUR	31.12.2025	
Pikaajalised laenud kokku	4 256 516		4 256 516					
Laenukohustised kokku	4 504 251	247 735	4 256 516					

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	2 651 002
Muud	3 522	5 493
Kokku muud äritulud	3 522	2 656 495

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	12 894	6 816
Sotsiaalmaksud	4 358	2 304
Kokku tööjõukulud	17 252	9 120
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	0	4
Kokku laenukohustised	20 000	0	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	113 667	113 937	
Kokku nõuded ja ettemaksed	113 667	113 937	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 332	46 332	
Kokku laenukohustised	46 332	46 332	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 867	26 071	
Kokku võlad ja ettemaksed	29 867	26 071	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud 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	100 000	0	0	100 000	5 069	
Kokku antud laenud	100 000	0	0	100 000	5 069	

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	46 332	20 000	0	66 332	3 796	
Kokku laenukohustised	46 332	20 000	0	66 332	3 796	

Aruandeperioodil juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2022

OÜ Raatuse 23 (registrikood: 14592369) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAGNAR KRUUSLA	Juhatuse liige	17.06.2022
STEN TIKK	Juhatuse liige	06.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Raatuse 23 osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Raatuse 23 (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeauditori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 289

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

08.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Raatuse 23 (registrikood: 14592369) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	08.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 707 121
Aruandeaasta kasum (kahjum)	242 745
Kokku	2 949 866

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 707 121
Aruandeaasta kasum (kahjum)	242 745
Kokku	2 949 866

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	630805	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sten Tikk	38012232735	Eesti	2375 EUR (Lihtomand)
Ragnar Kruusla	38504284218	Eesti	125 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5543001
E-posti aadress	sten.tikk@gmail.com