

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 23.10.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Tööjõukulud	8
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

OÜ Raatuse 23 on loodud Tartus, Raatuse 23 kinnistu arendamiseks ning haldamiseks. Kinnistu hoonestati 2019. aastal majutusasutuse hoonega Hugo.stay, mis pakub lühi- ning pikaajalist majutusteenust. Hoone võeti kasutusse 2019. Q3, tulu tekkis alates 2019. septembrist ning seetõttu oli majandusaasta kokkuvõttes kahjumis. Järgnevatel majandusaastatel on plaanis jätkata majutusteenuste pakkumisega ning katta tekkinud negatiivne omakapital kasumi arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	23.10.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 368	0	
Nõuded ja ettemaksed	45 615	0	
Nõuded ostjate vastu	10 640	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 599	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26 376	0	2
Kokku käibevarad	59 983	0	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	100 000	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	100 000	0	
Kinnisvarainvesteeringud	4 645 918	0	3
Materiaalsed põhivarad	529 707	0	4
Kokku põhivarad	5 275 625	0	
Kokku varad	5 335 608	0	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	243 413	0	5
Võlad ja ettemaksed	181 224	0	
Võlad tarnijatele	28 040	0	
Muud võlad	115 459	0	
Tulevaste perioodide tulud	7 475	0	
Muud saadud ettemaksed	30 250	0	
Kokku lühiajalised kohustised	424 637	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 457 919	0	5
Võlad ja ettemaksed	618 460	0	
Muud võlad	618 460	0	
Kokku pikaajalised kohustised	5 076 379	0	
Kokku kohustised	5 501 016	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-165 408	0	
Kokku omakapital	-165 408	0	
Kokku kohustised ja omakapital	5 335 608	0	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	23.10.2018 - 31.12.2019	Lisa nr
Müügitulu	149 957	
Muud äritulud	630	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-35 851	
Mitmesugused tegevuskulud	-55 644	
Tööjõukulud	-6 003	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-52 332	3,4
Muud ärikulud	-1 879	
Ärikasum (kahjum)	-1 122	
Intressitulud	5 944	
Intressikulud	-170 230	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-165 408	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-165 408	

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 23.oktoober 2018 ja lõppes 31. detsember 2019. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eurodes. Ettevõtte aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud 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 ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvaraobjekti soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

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 arvestusprintsibi 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 ärilistele otsustele. 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 ärilistele otsustele.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		23.10.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	12 483	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	13 893		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26 376	0	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused	500 000	4 348 904	4 848 904
Amortisatsioonikulu	0	-14 496	-14 496
Muud muutused	0	-188 490	-188 490
31.12.2019			
Soetusmaksumus	500 000	4 160 414	4 660 414
Akumuleeritud kulum	0	-14 496	-14 496
Jääkmaksumus	500 000	4 145 918	4 645 918

	23.10.2018 - 31.12.2019	23.10.2018 - 23.10.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	129 961	0

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
Ostud ja parendused	567 543	567 543
Amortisatsioonikulu	-37 836	-37 836
31.12.2019		
Soetusmaksumus	567 543	567 543
Akumuleeritud kulum	-37 836	-37 836
Jääkmaksumus	529 707	529 707

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised pangalaenud	242 081	242 081			3,65%	EUR	15.12.2024
Muud lühiajalised laenud	1 332	1 332			7%	EUR	28.05.2023
Lühiajalised laenud kokku	243 413	243 413					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	4 457 919		4 457 919		3,65%	EUR	15.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	4 457 919		4 457 919				
Laenukohustised kokku	4 701 332	243 413	4 457 919				

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	23.10.2018 - 31.12.2019	23.10.2018 - 23.10.2018
Palgakulu	4 487	0
Sotsiaalmaksud	1 516	0
Kokku tööjõukulud	6 003	0

Seisuga 31.12.2019 ei ole raamatupidamiskohustuslasel töötajaid.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		23.10.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	108 599	25 224	0	0

Laenud

23.10.2018 - 31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Eraisikust omaniku valitseva mõju all olevad ettevõtjad	520 000	420 000	5 847	2 056 956	2 055 624	106 162	5-9%	EUR	31.12.2024
Eraisikust omanik	5 000	0	85	0	0	0	5%	EUR	31.12.2020

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.09.2020

OÜ Raatuse 23 (registrikood: 14592369) 23.10.2018 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	10.09.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Raatuse 23 osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Raatuse 23 raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Raatuse 23 finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu, et Raatuse 23 OÜ omakapital ei vasta Äriseadustikule.

Vastavalt Äriseadustiku §-le 176 peab netovara suurus moodustama vähemalt poole osakapitalist või vähemalt Äriseadustiku §-s 136 nimetatud osakapitali suurusest või muu seadusest sätestatud osakapitali minimaalse suuruse. Hetkel on antud nõue täitmata.

Ettevõtte juhtkond peab tarvitusele võtma abinõud, mille tulemusena osaühingu netovara suurus moodustaks vähemalt poole osakapitalist ja vähemalt Äriseadustiku §-s 136 nimetatud osakapitali suuruse või muu seaduses sätestatud osakapitali minimaalse suuruse.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeaudiitori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 289

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

17.09.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Raatuse 23 (registrikood: 14592369) 23.10.2018 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	17.09.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-165 408
Kokku	-165 408

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-165 408
Kokku	-165 408

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	149957	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