

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: RichEstate OÜ

registrikood: 14790069

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Viru tn 18

postisihthnumber: 10140

telefon: +372 53428454

e-posti aadress: info@richestate.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Osakapital	8
Lisa 4 Müügitulu	8
Lisa 5 Tööjõukulud	8
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

OÜ RichEstate põhitegevusalaks on jätkuvalt kinnisvara hooldus- ja haldusteenuste osutamine (68321/EMTAK 2008).

2023. aastal oli OÜ RichEstate majandustegevus stabiilne.

Aruandeaastal firma müügitulu oli 782,5 tuhat eurot (2022: 8,2 tuhat eurot) ja kasum 44,6 tuhat eurot (2022: kahjum 108,1 tuhat eurot). Töötajad said aruandeaastal töötasusid 13,5 tuhat eurot koos tööandja maksudega (2022: 12,2 tuhat eurot). Juhatus koosneb kolmest liikmetest, juhatuste liikmetele 2023. ega 2022. aastal tasu ei makstud.

Aastaruande koostamisperioodil pole toimunud ühtegi erakordset sündmust, mis kalduks oluliselt kõrvale ettevõtte põhitegevusest. Juhatuse hinnangul OÜ RichEstate on jätkuvalt tegutsev ettevõtte põhitegevusest. Juhatuse seisukoht Venemaa Föderatsiooni relvajõudude rünnaku Ukraina vastu mõjust osaühingu tegevusele on avalikustatud lisas 7.

Finantsnäitajad ja -suhtarvud

Finantssuhtarvud	Arvutamise meetodika	2023	2022
Maksevõime kordaja	(käibevara-varud)/lühiajalised kohustused	5,08	0,09
Võlakordaja	kohustused/varade maksumus	1,00	1,08

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	178 129	14 129	
Nõuded ja ettemaksed	22 055	59 420	
Nõuded ostjate vastu	4 250	175	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 050	2 574	
Muud nõuded	14 755	56 538	
Ettemaksed	0	133	
Kokku käibevarad	200 184	73 549	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	150 000	0	
Laenunõuded	150 000	0	
Kinnisvarainvesteeringud	80 214	645 522	
Materiaalsed põhivarad	864	0	
Kokku põhivarad	231 078	645 522	
Kokku varad	431 262	719 071	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	702 800	
Võlad ja ettemaksed	39 387	72 461	
Võlad tarnijatele	504	1 524	
Võlad töövõtjatele	2 523	631	
Maksuvõlad	21 346	515	
Muud võlad	15 014	69 791	
Kokku lühiajalised kohustised	39 387	775 261	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	390 000	0	
Kokku pikaajalised kohustised	390 000	0	
Kokku kohustised	429 387	775 261	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	3
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Muud reservid	13 440	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-56 190	51 951	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 625	-108 141	
Kokku omakapital	1 875	-56 190	
Kokku kohustised ja omakapital	431 262	719 071	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	782 473	8 153	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-660 543	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 852	-9 418	
Tööjõukulud	-13 474	-12 223	5
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-136	0	
Muud ärikulud	-389	0	
Ärikasum (kahjum)	96 079	-13 488	
Intressitulud	1 007	0	
Intressikulud	-52 929	-52 022	
Muud finantstulud ja -kulud	468	-6 487	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	44 625	-71 997	
Tulumaks	0	-36 144	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 625	-108 141	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

RichEstate OÜ 2023 poolt on koostatud lühendatud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne ning kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

RichEstate OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vaabariigi Raamatupidamise seaduses mida täendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibis, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Infot raamatupidamise aastaaruandes on avalikustatud ja aruandlus esitatud väikeettevõtja regulatsiooni kohaselt.

Väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruanne annab asjakohast ja tõepäraselt esitatud infot raamatupidamiskohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

01.01.2016 jõustusi raamatupidamise seaduse muudatused, mis on käesolevas raamatupidamise aastaaruandes rakendatud.

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele klassifitseerub OÜ RichEstate väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Bilansi koostamisel on lähtutud detailsest alaliigendustega bilansiskeemist.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääke (v.a arvelduskrediit) ning kuni kolmekuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud on bilansis näidatud õiglases väärtuses, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määratlemisel on aluseks võetud turuhind. Kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse lühiajalised finantsinvesteeringud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantsinvesteeringute väärtuse muutus kajastatakse kasumiaruandes.

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 nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otsesid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon,

remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse tegemise perioodil müüdud toodangu kuluna (Real "Kaubad, toore, materjal ja teenused")

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne ja immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalselt ja immateriaalselt põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse ja immateriaalsete varade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määramata kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga materiaalse ja immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit. Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Tulud makselahenduste ja e-teenustega seotud teenustelt kajastatakse maksete laekumisel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema- ja tütaretevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontol pangas	178 129	14 129
Kokku raha	178 129	14 129

Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	778 223	8 153
Soome	4 250	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	782 473	8 153
Kokku müügitulu	782 473	8 153
Müügitulu tegevusalade lõikes		
41201 Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	9 139	8 153
EMTAK 68101 Enda kinnisvara müük	773 334	0
Kokku müügitulu	782 473	8 153

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	8 700	9 159
Sotsiaalmaksud	2 941	3 064
Puhkuse reserv	1 833	0
Kokku tööjõukulud	13 474	12 223
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 705	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 705	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 974	0
Kokku võlad ja ettemaksed	23 974	0

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	390 000	0
Kokku laenukohustised	390 000	0

Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Oleme teadlikud sõjast Ukrainas ja oleme analüüsinud sellest tulenevat mõju ettevõtte majandustegevusele ja leidnud, sellega seotud sanktsioonide kehtestamise mõju ei saa hetkel veel täpselt hinnata.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

RichEstate OÜ (registrikood: 14790069) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROMAN PEKKONEN	Juhatuse liige	04.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-56 190
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 625
Kokku	-11 565
Katmine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	13 440
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-11 565
Kokku	1 875

OÜ RichEstate osanik andis osaühingule kahjumi katmiseks laenu ilma interressita kogusummas 13440 eurot. Laen kuulub osaniku tagastamisele alates osaühingu osakapitali suuruse vastamisest äriseadustiku §-s 136 sätestatud suurusele kahe (2) kalendriaasta jooksul tingimusel, et pärast Laenu väljamaksmist vastab osaühingu osakapital endiselt eelnimetatud sättes ette nähtud suurusele.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	773334	98.83%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	9139	1.17%	Ei