

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Väike-Rae Arenduse OÜ

registrikood: 16034679

tänava nimi ja maja number: Tondi tn 42

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 5013232

e-posti aadress: raimu@teejatee.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 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Väike-Rae Arenduse OÜ põhitegevuseks on enda kinnisvara ost ja müük ning hoonestusprojektide arendus.

Aruandeperioodil lõpetati arendusprojekti , Harjumaal, Rae vallas, Rae põik, kolme 9-korteriga ridaelamu ehitustöödega.

Tööde teostamiseks oli sõlmitud ehitustööde töövõtulepingud Tee ja Tee OÜ-ga.

Ehitustööde finantseerimiseks oli sõlmitud laenulepingud Crowdestate AS-ga tähtajaga kuni 30.12.2022.a. Aruandeperioodil tagastati korteriomandite asjaõiguslike müügilepingute sõlmimisel arenduslaen täielikult .

Projekti omanikujäreelvalve teenust teostas Tallinna Linnaehituse AS.

Korteriomandite müümiseks on sõlmitud maaklerileping Raehaus Kinnisvara OÜ-ga.

Käesoleva aruande koostamise ajaks on kõik korteriomandid müüdud.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeringuid ei teostatud.

Väike-Rae Arenduse OÜ ei teinud aruandeperioodil väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2023.aastal.

Tegevusalad 2023.a.

Kavandatavad tegevusalad järgmisel majandusaastal Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori (EMTAK) järgi on enda kinnisvara ost ja müük (68101) ja hoonestusprojektide arendus (41101).

Omakapital

Osaühingu osakapital bilansipäeva seisuga ei vasta seaduses sätestatud nõuetele. Nõutav osakapital taastatakse järgmise perioodi tulemist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 129	5 189	
Nõuded ja ettemaksed	9 739	96 271	2
Varud	265 197	2 294 040	3
Kokku käibevarad	276 065	2 395 500	
Kokku varad	276 065	2 395 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 000	1 379 600	5
Võlad ja ettemaksed	477 797	1 430 259	6
Kokku lühiajalised kohustised	482 797	2 809 859	
Kokku kohustised	482 797	2 809 859	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-414 359	-22 758	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	207 627	-391 601	
Kokku omakapital	-206 732	-414 359	
Kokku kohustised ja omakapital	276 065	2 395 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	4 310 940	1 091 316	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 828 980	-1 324 510	10
Mitmesugused tegevuskulud	-72 267	-95 703	11
Tööjõukulud	-37 449	-8 767	12
Muud ärikulud	-24 331	-275	
Ärikasum (kahjum)	347 913	-337 939	
Intressitulud	5	166	
Intressikulud	-140 291	-53 828	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	207 627	-391 601	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	207 627	-391 601	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Väike-Rae Arenduse OÜ 2022.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetega ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Väike-Rae Arenduse OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro.

Aruanne on koostatud lähtudes põhimõttest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja arvelduskontodel pangas.

Varud

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

Juhul kui varud ostetakse tavapärasest maksetähtajast pikemaajalise järelmaksuga, kajastatakse varude soetusmaksumusena ostuhinda tavapärase maksetähtaja puhul. Vahet soetusmaksumuse ja makstava summa vahel kajastatakse intressikuluna soetamise ja maksamise vahelise perioodi jooksul.

Laenukasutuse kulutusi ei arvestata üldjuhul varude soetusmaksumusse. Laenukasutuse kulutusi tohib lisada varude soetusmaksumusele ainult juhul, kui varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulusse kandmisel FIFO meetodit.

Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Kohustuslik reservkapital

Põhikirja kohaselt on osaühingul reservkapital, mille suurus on 10% osakapitali suurus. Reservkapitali kantakse igal majandusaastal vähemalt 1/20 puhaskasumist nii kaua, kui see saavutab põhikirjas ettenähtud suuruse.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale; müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle; tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta; tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida siis, kui tulu suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta; tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline; tehingu valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt mõõta ja tehinguga seotud tehtud kulusid ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulusid on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu, mida saadakse vara kasutada andmise eest intressidena, kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriile otsustele. Väike-Rae Arenduse OÜ käsitleb seotud osapooltena osaühingu juhatust ning olulise osalusega eraisikutest omanikke, välja arvatud juhul, kui antud isikute puudub võimalus avaldada mõju ettevõtte äriile otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2022 ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis võivad oluliselt mõjutada järgmise aruandeaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Ettemaksed	9 739	9 739	
Tulevaste perioodide kulud	9 739	9 739	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 739	9 739	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	370	370	
Ostjatelt laekumata arved	370	370	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	95 901	95 901	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	96 271	96 271	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	218 926	1 541 852
Rae põik ridaelamute projekteerimis- ja ehituskulud	218 926	1 541 852
Müügiks ostetud kaubad	46 271	752 188
Rae põik ridaelamute kinnistud	46 271	752 188
Kokku varud	265 197	2 294 040

Varudena on seisuga 31.12.2022.a. kajastatud arendusprojekti, Harjumaal, Rae vallas, Rae põik ridaelamute ehitamine, kahe müümata korteriomandi ehituskulud ja nendega seotud kinnistute bilansilise maksumuse osa.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		438	95 122	0
Üksikisiku tulumaks		459	0	459
Sotsiaalmaks		771	0	771
Töötuskindlustusmaksed		56	0	56
Ettemaksukonto jääk	0		779	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 724	95 901	1 286

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenukohustis seotud osapoolle	5 000	5 000			3%	EUR	31.03.2023	14
Lühiajalised laenud kokku	5 000	5 000						
Laenukohustised kokku	5 000	5 000						

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenukohustis seotud osapoolle	265 000	265 000			9%	EUR	30.06.2022	14
Arendusprojektide finantseerimislaenud	1 114 600	1 114 600			9,5%-11%	EUR	30.12.2022	
Lühiajalised laenud kokku	1 379 600	1 379 600						
Laenukohustised kokku	1 379 600	1 379 600						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa		752 188
Kokku		752 188

Ridaelamute ehitustööde finantseerimiseks oli sõlmitud laenulepingud Crowdestate AS-ga, mis on aruandeperioodil täielikult täidetud.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	471 265	471 265	
Võlad töövõtjatele	4 014	4 014	7
Maksuvõlad	1 724	1 724	4
Muud võlad	794	794	
Muud viitvõlad	794	794	
Kokku võlad ja ettemaksed	477 797	477 797	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 056 526	1 056 526	
Võlad töövõtjatele	3 069	3 069	7
Maksuvõlad	1 286	1 286	4
Muud võlad	900	900	
Intressivõlad	110	110	
Muud viitvõlad	790	790	
Saadud ettemaksed	368 478	368 478	
Tulevaste perioodide tulud	368 478	368 478	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 430 259	1 430 259	

Saadud ettemaksetena on kajastatud korteriomandite võlaõiguslike lepingute järgi ostjate poolt tasutud müügihinna osamaksed.

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	2 335	2 335
Puhkusetasude kohustis	1 679	734
Kokku võlad töövõtjatele	4 014	3 069

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Põhikirjas ei ole osaühingu maksimumkapitali suurust määratud.
Osaühing on asutatud sissemakset tegemata ning seisuga 31.12.2022.a. on osakapital osaniku poolt sisse maksmata.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 310 940	1 091 316
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 310 940	1 091 316
Kokku müügitulu	4 310 940	1 091 316
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandite müük	4 310 940	1 091 316
Kokku müügitulu	4 310 940	1 091 316

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	18 974	5 569
Müügi eesmärgil ostetud teenused	394 675	1 211
Korterite müügivahendus	79 721	76 931
Müüdud korteriomandite ehituskulud	2 555 602	969 744
Müüdud korteriomandite kinnistu maksumus	705 916	167 390
Ehituse omanikujäreelvalve	10 360	19 240
Kommunikatsioonidega liitumistasud	63 732	84 425
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 828 980	1 324 510

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	11 593	11 484
Elektrienergia	11 593	11 484
Veevarustusteenused	0	272
Mitmesugused bürookulud	261	298
Lepingutasud	48 638	75 164
Riigilõivud	2 398	2 084
Notaritasud	4 691	5 742
Muud	4 686	659
Kokku mitmesugused tegevuskulud	72 267	95 703

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	28 056	6 552
Sotsiaalmaksud	9 393	2 215
Kokku tööjõukulud	37 449	8 767
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	140 291	53 828
Kokku intressikulud	140 291	53 828

Intressikulu seotud osapooltelt saadud laenudelt oli arvestusperioodil 8 130 eurot (2021.a. : 110 eurot)

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	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	5 000	265 000	5
Kokku laenukohustised	5 000	265 000	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	470 023	1 045 821	5
Kokku võlad ja ettemaksed	470 023	1 045 821	

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	25 500	0	25 500	0	164	
Kokku antud laenud	25 500	0	25 500	0	164	

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	0	327 300	62 300	265 000	110	5,13
Kokku laenukohustised	0	327 300	62 300	265 000	110	
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	265 000	276 690	536 690	5 000	8 130	5,13
Kokku laenukohustised	265 000	276 690	536 690	5 000	8 130	

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 367	1 672 919	724 735	2 327 780
Kokku ostetud	9 367	1 672 919	724 735	2 327 780

Osaühingu juhatus on üheliikmeline. Aruandeperioodil juhatajale tasu ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei tehtud. Juhatusel liikme tagasikutsumisel või ametist lahkumisel pole talle hüvitisi ega soodustusi ette nähtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

Väike-Rae Arenduse OÜ (registrikood: 16034679) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIMU TALI	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-414 359
Aruandeaasta kasum (kahjum)	207 627
Kokku	-206 732
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-206 732
Kokku	-206 732

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-414 359
Aruandeaasta kasum (kahjum)	207 627
Kokku	-206 732
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-203 732
Kokku	-203 732

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4310940	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raimu Tali	37006200315	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5013232
E-posti aadress	raimu@teejatee.ee