

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 24.08.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Väike-Rae Arenduse OÜ

registrikood: 16034679

tänava/talu nimi, Tondi tn 42

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Muud nõuded	8
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 11 Tööjõukulud	10
Lisa 12 Intressitulud	10
Lisa 13 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Väike-Rae Arenduse OÜ asutati 2020 aastal ning seetõttu on esimese majandusaasta pikkus tavapärasest erinev, 24.08.2020-31.12.2020.a.

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

Koroonaviiruse (COVID-19) puhang ja sellest tulenevalt kehtestatud piirangud ei ole mõjutanud ettevõtte tegevust ja majandusnäitajaid, arendusprojekti ehitustegevus on jätkunud tavapäraselt.

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

Tööde teostamiseks on sõlmitud ehitustööde töövõtuleping Tee ja Tee OÜ-ga.

Lepingukohaste tööde teostamise tähtaeg on 30.04.2021.a.

Ehitustööde finantseerimiseks on sõlmitud laenulepingud Crowdestate AS-ga krediidilimiidiga 820 000 eurot.

Projekti omanikujäreelvalve teenust teostab Tallinna Linnaehituse AS.

Korteriomandite müümiseks on sõlmitud maaklerileping Raehaus Kinnisvara OÜ-ga.

Aruande koostamise ajaks on sõlmitud 6 korteriomandi võlaõiguslikku müügilepingut ja 2 broneerimislepingut, asjaõiguslike lepingute sõlmimise tähtaeg on hiljemalt 30.07.2021.a.

Investeeringud

Aruandeperioodil soetati arendusprojekti elluviimiseks kinnistu maksumusega 190 000 eurot.

Väike-Rae Arenduse OÜ ei teinud aruandeperioodil väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2021.aastal.

Tegevusalad 2021.a.

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

Jätkatakse poolelioleva ridaelamu ehitustegevusega Rae vallas, Rae põik, mille valmimise tähtaeg on 30.04.2021.a.

Sõlmitud on töövõtuleping teise Rae põik ridaelamu ehitustööde teostamiseks tähtajaga detsember 2021.a.

Omakapital

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

Osaühing alustas tegevust 24.08.2020 ning sellest alates tegeletakse esimese ridaelamu ehitustöödega. Sõlmitud võlaõiguslike müügilepingute ja broneerimislepingute maksumus on 1104,1 tuh eurot ning aruandeperioodil on laekunud lepingulised osamaksed summas 72 334 eurot, mis seisuga 31.12.2020 on kajastatud ostjate ettemaksetena (tulevaste perioodide tulu).

Müügitulu tekib 2021.aastal korteriomandite asjaõiguslike müügilepingute sõlmimisel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	24.08.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 211	0	
Nõuded ja ettemaksed	71 426	0	2
Varud	449 992	0	3
Kokku käibevarad	526 629	0	
Kokku varad	526 629	0	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	344 387	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	344 387	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	205 000	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	205 000	0	
Kokku kohustised	549 387	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 758	0	
Kokku omakapital	-22 758	0	
Kokku kohustised ja omakapital	526 629	0	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	24.08.2020 - 31.12.2020	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 863	9
Mitmesugused tegevuskulud	-10 361	10
Ärikasum (kahjum)	-23 224	
Intressitulud	466	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-22 758	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 758	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Väike-Rae Arenduse OÜ 2020.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetega ja Eesti

finantsaruandluse standardiga.

Väike-Rae Arenduse OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro.

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

Väike-Rae Arenduse OÜ registreeriti 24.08.2020 ning seetõttu on esimese majandusaasta pikkus tavapärasest erinev, 24.08.2020 - 31.12.2020.a.

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 õiglane 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 õiglane 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 osahingul 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 osapool üle või oluline mõju teise osapoolle äriliste otsustele. Väike-Rae Arenduse OÜ käsitleb seotud osapooltena osahingu juhatust ning olulise osalusega eraisikutest omanikke, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada mõju ettevõtte äriliste 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 2020 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	45 460	45 460	4
Muud nõuded	25 966	25 966	5
Laenunõuded	25 500	25 500	
Intressinõuded	466	466	
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 426	71 426	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	24.08.2020
Lõpetamata toodang	259 992	0
Rae põik ridaalamute projekteerimis- ja ehituskulud	259 992	0
Müügiks ostetud kaubad	190 000	0
Rae põik ridaalamute kinnistu	190 000	0
Kokku varud	449 992	0

Varudena on seisuga 31.12.2020.a. kajastatud poolelioleva arendusprojekti, Harjumaal, rae vallas, Rae põik ridaalamute ehitamiseks tehtud kulud ja projektiga seotud kinnistu bilansiline maksumus.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	24.08.2020
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	45 460	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	45 460	

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	25 500	25 500				
Nõue seotud osapoolte vastu	25 500	25 500	11%	EUR	31.12.2021	13
Intressinõuded	466	466				
Nõue seotud osapoolte vastu	466	466				13
Kokku muud nõuded	25 966	25 966				

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Arendusprojekti finantseerimislaen	205 000		205 000		11%	EUR	31.01.2022
Pikaajalised laenud kokku	205 000		205 000				
Laenukohustised kokku	205 000		205 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	24.08.2020
Maa	190 000	0
Kokku	190 000	0

Kinnistule asukohaga Rae vald, Rae põik 6 rajatava 9-korteriga ridaelamu ehitustööde finantseerimiseks on sõlmitud laenuleping Crowdestate AS-ga krediitlimiidiga 820 000 eurot, millest aruandeperioodil kasutati 205 000 eurot.

Laenulepingu tagatiseks on Rae põik kinnistule seatud hüpoteek summas 1 100 000 eurot.

Käesoleva aruande koostamise ajaks on sõlmitud 6 korteriomandi võlaõiguslikku müügilepingut ja 2 broneerimislepingut. Sõlmitud lepingute tingimuseks on asjaõiguslike lepingute sõlmimine hiljemalt 30.07.2021.a. ning nendes kokku lepitud müügihind ületab maksimaalset krediitlimiiti.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	272 053	272 053
Saadud ettemaksed	72 334	72 334
Tulevaste perioodide tulud	72 334	72 334
Kokku võlad ja ettemaksed	344 387	344 387

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

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	24.08.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Põhikirjas ei ole osaühingu maksimumkapitali suurust määratud.		

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	24.08.2020 - 31.12.2020	24.08.2020 - 24.08.2020
Üür ja rent	700	0
Korterite müügivahendus	12 163	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	12 863	0

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	24.08.2020 - 31.12.2020	24.08.2020 - 24.08.2020
Energia	52	0
Elektrienergia	52	0
Lepingutasud	10 260	0
Muud	49	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 361	0

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil tööjõukulud puudusid.

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	24.08.2020 - 31.12.2020	24.08.2020 - 24.08.2020	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	466	0	13
Kokku intressitulud	466	0	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		24.08.2020	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 966	271 991	0	0

Laenud

24.08.2020 - 31.12.2020	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									
Lühiajaline laen	210 500	185 000	0	0	0	0	11%	EUR	31.12.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	24.08.2020 - 31.12.2020		24.08.2020 - 24.08.2020	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	462 154	0	0	0

Osaühingu juhatus on üheliikmeline. Aruandeperioodil juhatajale tasu ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei tehtud. Juhatus

liikme tagasikutsumisel või ametist lahkumisel pole talle hüvitisi ega soodustusi ette nähtud.
Aruandeperioodil arvestati seotud osapooltele antud laenudelt intress 466 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2021

Väike-Rae Arenduse OÜ (registrikood: 16034679) 24.08.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIMU TALI	Juhatuse liige	19.02.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 758
Kokku	-22 758
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-22 758
Kokku	-22 758

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 758
Kokku	-22 758
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-22 758
Kokku	-22 758

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