

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: RI Kinnisvara OÜ

registrikood: 16262570

postiaadress: Lääne maakond, Haapsalu linn, Kiviküla, Jändimere

postisihthnumber: 90433

telefon: +372 56239329

e-posti aadress: info@rainmakeranalysis.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tööjõukulud	7
Lisa 3 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Aastal 2024 jätkatakse peamiselt korterite üürimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	4 214	5 131
Nõuded ja ettemaksed	8 200	3 355
Kokku käibevarad	12 414	8 486
Kokku varad	12 414	8 486
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	1 976	1 368
Kokku lühiajalised kohustised	1 976	1 368
Kokku kohustised	1 976	1 368
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 618	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 320	4 618
Kokku omakapital	10 438	7 118
Kokku kohustised ja omakapital	12 414	8 486

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	13 623	13 317
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 966	-9 661
Brutokasum (-kahjum)	11 657	3 656
Üldhalduskulud	-8 337	-248
Muud äritulud	0	10
Ärikasum (kahjum)	3 320	3 418
Muud finantstulud ja -kulud	0	1 200
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 320	4 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 320	4 618

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

RI Kinnisvara OÜ aruandeperiood on 01.01. - 31.12.2023.

Ettevõtte 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti heast raamatupidamise tavast.

Aruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist.

Kõik andmed raamatupidamise aastaaruandes on esitatud Eurodes ning üheeuro täpsusega.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni kolmekuulisi deposiite. Arvelduskrediit kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Raha ja raha ekvivalentid on kajastatud õiglases väärtuses.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Kõik aruandeperioodi välisvaluutapõhised tehingud on aruannetes kajastatud eurodes vastavalt tehingu sooritamise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka kursile.

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused on ümber hinnatud vastavalt bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka ametlikule valuutakursile. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid ja ümberhindlusest tekkinud valuutakursi erinevused, kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade osts ja müüke kajastatakse tehingupäeval – päeval, mil ettevõtte võtab kohustuse vara osta või müüa. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui õigused investeeringutest tulenevatele rahavoogudele on lõppenud või üle antud ja kõik olulised omandiõigusest tulenevad riskid ja hüved on üle läinud.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist ja juhtkonna plaanidest klassifitseeritakse finantsvarad esmasel kajastamisel järgmistesse kategooriatesse:

- õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- laenud ja nõuded;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- müügiototel finantsvarad.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektid (maa, hooned), mida ettevõtte omab või kasutab kapitalirendi tingimustel renditulu teenimise ja/või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtte poolt tema enda majandustegevuses.

Kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna ka ehitatav või arendatav kinnisvara. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses. Võetud finantskohustustega seotud kulutused (intressikulud) kapitaliseeritakse põhivara koosseisus. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal ning juhatuse hinnangul. Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu kajastatakse kasumiaruande kirjel „Müügitulu“. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Ettevõtte puudub põhivara. Põhivarana kajastatakse ettevõtte oma majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega 1 000 ja rohkem eurot. 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. Võetud finantskohustustega seotud kulutused (intressikulud) kapitaliseeritakse põhivara koosseisus. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab tulevikus varaobjektiga seotud majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Maad ei amortiseerita. Muud põhivarad amortiseeritakse lineaarselt järgmise eeldatava kasuliku eluea jooksul:

- hooned ja rajatised 5-60 aastat;
- masinad ja seadmed 2-7 aastat;
- muu inventar 2-10 aastat.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Igal bilansipäeval hindab juhatus, kas on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad põhivarade väärtuse võimalikule langusele. Juhul kui need eksisteerivad, määrab juhatus põhivara kaetava väärtuse (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või vara kasutusväärtus). Juhul kui kaetav väärtus on väiksem vara bilansilisest maksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla kaetava väärtuseni. Allahindlus kajastatakse kasumiaruande kirjel „Muud ärikulud“. Eelnevatel perioodidel kajastatud allahindlus tühistatakse juhul, kui kaetava väärtuse määramise aluseks olnud hinnangutes on toimunud muutus.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Finantskohustused liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäeva, kui ettevõtte puudub tingimusteta õigus kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Tulud

Tulu väärtapaberite müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Kui teenuse osutamine toimub pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu teenuse osutamisest valmidusastme meetodil.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Lisainformatsioon on esitatud käesoleva lisa lõigus „Intressitulu ja -kulu“. Dividenditulu kajastatakse hetkel, kui ettevõtte tekib dividendi nõudeõigus.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ettevõtete kasumit Eestis ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka varade ja kohustuste bilansiliste väärtuste ning maksubaasi ajutistest erinevustest tekkinud edasilükkunud tulumaksu varasid ja kohustusi.

Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt, millest on võimalik maha

arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud tulumaks vastava koefitsiendi alusel.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	3 995	0
Sotsiaalmaksud	1 350	0
Kokku tööjõukulud	5 345	0

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Rainman Investment OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

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	450	1 455
Kokku nõuded ja ettemaksed	450	1 455

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	1 900	0	1 900	0
Kokku antud laenud	0	1 900	0	1 900	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023
Emaettevõtja	1 900	4 850	6 750
Kokku antud laenud	1 900	4 850	6 750

OSTETUD	2022
	Teenused
Emaettevõtja	5 994
Kokku ostetud	5 994

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

RI Kinnisvara OÜ (registrikood: 16262570) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN LÕPPE	Juhatuse liige	26.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 320
Kokku	7 938

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 320
Kokku	7 938

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	7200	52.85%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6423	47.15%	Ei