

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 27.10.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Rebase Kinnisvara OÜ

registrikood: 16351762

tänava/talu nimi, Kesk tn 3

maja ja korteri number:

linn: Põltsamaa linn

vald: Põltsamaa vald

maakond: Jõgeva maakond

postisihtnumber: 48105

e-posti aadress: ullerebane@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Rebase Kinnisvara OÜ on asutatud 27.10.2021. aastal Põltsamaa Uus Apteek OÜ jagunemise tulemusena.

Rebase Kinnisvarale kuulub ehitis ja maa aadressil Kesk 3, Põltsamaa.

Põhitegevus on hoone ruumide rent ja kinnisvara hooldamine.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti põhivarasse 5,2 tuhat eurot, soetati uus kliimaseade.

Personal

Aruandeperioodil oli keskmiselt üks töötaja, tööjõukulu aruandeaastal oli 20,1 tuhat eurot. Juhatajale töötasu ei makstud. Juhatuse liikme tagasikutsumisel või ametist lahkumisel tasu ning soodustusi ei ole ette nähtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2023.aastal on plaanis jätkata senist tegevust. Uusi investeeringuid pole ette näha.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	27.10.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 751	10 000	
Nõuded ja ettemaksed	2 555	0	2
Kokku käibevarad	27 306	10 000	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	226 932	246 796	3
Materiaalsed põhivarad	5 056	761	4
Kokku põhivarad	231 988	247 557	
Kokku varad	259 294	257 557	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 898	2 477	5
Kokku lühiajalised kohustised	3 898	2 477	
Kokku kohustised	3 898	2 477	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	252 580	252 580	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	316	0	
Kokku omakapital	255 396	255 080	
Kokku kohustised ja omakapital	259 294	257 557	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	27.10.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	70 916	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 400	11
Mitmesugused tegevuskulud	-10 275	12
Tööjõukulud	-20 131	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-20 789	3,4
Muud ärikulud	-5	
Ärikasum (kahjum)	316	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	316	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	316	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	27.10.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	316	
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	20 789	3,4
Kokku korrigeerimised	20 789	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 555	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 421	5
Kokku rahavood äritegevusest	19 971	
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-5 220	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 220	
Kokku rahavood	14 751	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 000	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 751	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 751	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
27.10.2021	2 500	252 580	255 080
27.10.2021	2 500	252 580	255 080
Aruandeaasta kasum (kahjum)		316	316
31.12.2022	2 500	252 896	255 396

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rebase Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhiohused kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, esitades rahalised näitajad ühe euro täpsusega. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud 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. Pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, rahaturufondi osakuid ning tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud. Raha ja selle ekvivalentid on bilansis hinnatud õiglasest väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real "Finantstulud ja kulud". Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksud) või soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust ehk vajadust allahindluseks hinnatakse iga ostja osas eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ja lootusetud nõuded on kajastatud ettevõtte muudes tegevuskuludes. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud 365 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena ning tulu muude ärituludes.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis analoogselt materiaalse põhivaraga, kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 50 aastat. Maad ei amortiseerita. Kinnisvarainvesteering on hinnatud soetusmaksumuses võttes arvesse akumuliseeritud kulumit ja võimalikke allahindlusi. Juhtkond leiab, et õiglase väärtuse hindamine ei ole mõistliku kulu ja pingutusega võimalik. Hindamaks, kas õiglase väärtus on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav, kaalus juhtkond järgmist:

- Kasu aruande lugejatele - kes on aruande tarbijad ja millist infot nad vajavad? Juhul, kui ettevõttel on mitmeid omanikke, kellest osa ei puutu jooksvalt kokku ettevõtte finantsinfoga, on õiglase väärtuse hindamine olulisem. Samuti võivad ettevõtte varade õiglase väärtuse vastu põhjendatud huvi tunda teised aruande kasutajad - näiteks võlausaldajad, tarnijad ja kliendid. Kuna ettevõttel on üks omanik, kes ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringute regulaarseks hindamiseks ning puuduvad muud olulised välised osapooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta, siis on tõenäoline, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei pruugi olla õigustatud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1000 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (sh. lepingu sõlmimise tasu, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	3 aastat
Masinad ja seadmed	5-10 aastat

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes kirjel "Põhivarade kulum ja väärtuse langus".

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi on bilansis kajastatud maksmisele kuulavas summas.

Pikaajalised finantskohustised on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasel väärtusel. Pikaajalistelt kohustistelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustuse sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile. Ettevõtte juhtkond on seisukohal, et aruandeaastal vastab ettevõtte sisemine intressimäär lepingutes fikseeritud intressimääradele.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldis, juhul kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustis, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kulud

Kulude kajastamisel raamatupidamisarvestuses järgitakse tulude ja kulude vastavuse printsiipi. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kuluna perioodidel, kui nad loovad majanduslikku kasu.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 20/80. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasiliikkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on osaühingu juhataja ning eraisikust ainuomanik. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 542	2 542
Ostjatelt laekumata arved	2 542	2 542
Ettemaksed	13	13
Muud makstud ettemaksed	13	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 555	2 555

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
27.10.2021			
Soetusmaksumus	2 401	388 855	391 256
Akumuleeritud kulum	0	-144 460	-144 460
Jääkmaksumus	2 401	244 395	246 796
Amortisatsioonikulu		-19 864	-19 864
31.12.2022			
Soetusmaksumus	2 401	388 855	391 256
Akumuleeritud kulum	0	-164 324	-164 324
Jääkmaksumus	2 401	224 531	226 932

	27.10.2021 - 31.12.2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	41 216	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 400	

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
27.10.2021				
Soetusmaksumus	1 053	1 191	2 244	2 244
Akumuleeritud kulum	-550	-933	-1 483	-1 483
Jääkmaksumus	503	258	761	761
Ostud ja parendused		5 220	5 220	5 220
Muud ostud ja parendused		5 220	5 220	5 220
Amortisatsioonikulu	-406	-519	-925	-925
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 053	6 411	7 464	7 464
Akumuleeritud kulum	-956	-1 452	-2 408	-2 408
Jääkmaksumus	97	4 959	5 056	5 056

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 098	1 098	
Võlad töövõtjatele	1 730	1 730	6
Maksuvõlad	1 070	1 070	7
Kokku võlad ja ettemaksed	3 898	3 898	
	27.10.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad töövõtjatele	1 494	1 494	6
Maksuvõlad	983	983	7
Kokku võlad ja ettemaksed	2 477	2 477	

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	27.10.2021
Töötasude kohustis	1 024	1 044
Puhkusetasude kohustis	706	450
Kokku võlad töövõtjatele	1 730	1 494

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	27.10.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	99	0
Üksikisiku tulumaks	199	223
Sotsiaalmaks	720	709
Töötuskindlustusmaksed	52	51
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 070	983

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	27.10.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	202 317	202 064
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	50 579	50 516
Kokku tingimuslikud kohustised	252 896	252 580

Tingimuslike kohustiste arvestamisel on lähtutud eeldusest, et nende summa ei ületaks ettevõtte vaba omakapitali aruandekuupäeva seisuga. Tulumaksukohustise arvestamisel on maksumääraks 20%.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	27.10.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2500 eurot. Põhikirja kohaselt on ettevõtte minimaalne osakapital 2500 eurot ja maksimaalne osakapital 10000 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	27.10.2021 - 31.12.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	70 916
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	70 916
Kokku müügitulu	70 916
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Renditulud	41 216
Muud rendiga seotud tulud	29 700
Kokku müügitulu	70 916

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	27.10.2021 - 31.12.2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-1 667
Energia	-14 279
Elektrienergia	-3 048
Kütus	-11 231
Veevarustusteenused	-318
Muud	-3 136
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 400

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	27.10.2021 - 31.12.2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	-57
Remondi ja hoolduskulud	-3 447
Muud	-6 771
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-10 275

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	27.10.2021 - 31.12.2022
Palgakulu	15 046
Sotsiaalmaksud	5 085
Kokku tööjõukulud	20 131
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:	
Töölepingu alusel töötav isik	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 745
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 745

MÜÜDUD	27.10.2021 - 31.12.2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		62 224	
Kokku müüdnud		62 224	

OSTETUD	27.10.2021 - 31.12.2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	632	16	6 572
Kokku ostetud	632	16	6 572

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2023

Rebase Kinnisvara OÜ (registrikood: 16351762) 27.10.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE REBANE	Juhatuse liige	20.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	252 580
Aruandeaasta kasum (kahjum)	316
Kokku	252 896
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	252 896
Kokku	252 896

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	70916	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülle Rebane	46307042757		2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ullerebane@gmail.com