

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Rannaõue Tähekode OÜ

registrikood: 12007220

tänav a nimi, maja number: Toompuiestee 35

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10133

telefon: +372 6274855

e-posti aadress: info@bonava.ee

10

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Laenukohustised	8
Lisa 3 Tööjõukulud	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

13

Tegevusaruanne

Rannaõue Tähekodu OÜ asutati 15. oktoobril 2010 aastal. Ühingu osad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskregistris. Osaühingu tegevusalaks on varasematel aastatel olnud kinnisvaraarendusprojektide arendamine.

Rannaõue Tähekodu OÜ emaettevõtteks on Bonava East Holding AB, mis kuulub Bonava AB (publ.) kontserni

Aastal 2019 oli ettevõtte põhitegevuseks NCC Ehitus AS (ühendatud 2016 aastal) ehituslepingutest tulenevate garantiikohustuste haldamine ja vajadusel garantiitööde teostamine. Seoses esialgselt plaanitud suuremas mahus garantiitööde teostamisega, lõpetas ettevõtte majandusaasta kahjumiga summas 290 tuh eurot, mille tulemusena on ettevõtte omakapital majandusaasta lõpu seisuga negatiivne

25.mail 2020 on osanik teinud otsuse suurendada ettevõtte omakapitali sissemaksega vabatahtlikku reservi eesmärgiga viia ettevõtte omakapital vastavusse sedausega

2019. aastal ei olnud ettevõttel töötajaid ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud. Ettevõtte majandustegevus ja juhtimine toimub sõlmitud lepingute alusel

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 321	29 864	
Nõuded ja ettemaksed	14 422	28 243	
Kokku käibevarad	43 743	58 107	
Kokku varad	43 743	58 107	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	302 825	0	2
Võlad ja ettemaksed	26 675	53 884	
Kokku lühiajalised kohustised	329 500	53 884	
Kokku kohustised	329 500	53 884	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Ülekurss	445 066	445 066	
Muud reservid	628 160	628 160	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 071 504	-817 057	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-289 979	-254 446	
Kokku omakapital	-285 757	4 223	
Kokku kohustised ja omakapital	43 743	58 107	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-280 542	-247 409	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 234	-7 058	
Ärikasum (kahjum)	-286 776	-254 467	
Intressitulud	5	21	
Intressikulud	-3 208	0	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-289 979	-254 446	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-289 979	-254 446	



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rannaõue Tähekode OÜ (edaspidi ettevõtte) 2019.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lühendatud aruandena ja on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt: korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga). Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilise jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamist kajastatakse kasumiaruandes.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust

kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapooltele.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Garantiieraldis:

Ettevõtte annab enda poolt müüdüd toodetele garantii. Ettevõtte bilansis on moodustatud eraldis summas, mis on vajalik bilansipäevaks müüdüd toodetega seotud garantiikohustise rahuldamiseks. Eraldise hindamisel on lähtutud eelmiste aastate kogemusest.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaks makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Juhul kui ettevõtte on jaotamiskõlblikku kasumit, esitatakse maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.



Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Teistesse samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	302 825	302 825			1,75%	EUR	07.01.2020	4
Lühiajalised laenud kokku	302 825	302 825						
Laenukohustised kokku	302 825	302 825						

2019. aastal võeti Bonava Treasury AB-lt täiendavat laenu rahas 300 000 eurot ja 2 825 euro ulatuses konverteeriti laenukohustiseks tekkinud intressivõlg, kokku saadi laenu juurde 302 825 eurot.

Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 3 208 eurot.

31.12.2019 seisuga oli tasumata intress summas 383 eurot.

Bonava Treasury AB laenu intressimäär jäi vahemikku 1,75% - 2,20%.

Vt ka Lisa 4 "Seotud osapooled"

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puuduvad töötajad ning seetõttu ei ole tehtud ka tööjõukulusid.

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Bonava AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Bonava AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	303 208	0	0

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted				
Bonava Treasury AB	300 000	1,75	EUR	07.01.2020

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted					
Bonava Eesti OÜ	210 000	210 000	0%	EUR	30.06.2018
Bonava Latvija SIA	290 000	290 000	0%	EUR	31.07.2018

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	79 769	0	55 831	0

2019. aastal osteti samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt erinevaid materjale ja teenuseid summas 79 769 eurot (2018: 55 831 eurot).

Võlgnevused seotud osapooltele seisuga 31.12.2019 koosnevad laenu jäägist 302 825 eurot ja intressivõlast 383 eurot. Vt lisa 2 "Laenukohustised".

2019. ja 2018. aastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi. Juhatuse liikme teenistuslepingu lõpetamisel ei eksisteeri lahkumishüvitise kohustusi.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2020

Rannaõue Tähe kodu OÜ (registrikood: 12007220) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Sture Michael Björklund

Juhatuses liige

25.06.2020



Rannaõue Tähekodu OÜ

Registrikood: 12007220

Aadress: Toompuiestee 35, Tallinn

Ainuosaniku otsus

Rannaõue Tähekodu OÜ, registrikood: 12007220, asukoht: Toompuiestee 35, Tallinn (edaspidiselt ühing), ainuosanik Bonava East Holding AB, Rootsi äriregistri kood: 556495-9079, asukoht, Rootsi Kuningriik, millele kuulub ühingu osa nimiväärtusega 2 500 eurot, mis moodustab 100% ühingu osakapitalist ning annab ühingu osanike koosolekul 2 500 häält otsustas:

1. Teha ühingu Vabatahtlikkusse Reservi sissemakse summas 930 000 eurot. Eraldi tasutakse ainuosaniku poolt ühingu pangakontole 15 päeva jooksul alates käesoleva otsuse vastuvõtmisest.

Rootsis, Stockholmis 25. mai 2020.a.Bonava East Holding AB nimel
Annika BackmanBonava East Holding AB nimel
Joakim Månsson**Rannaõue Tähekodu OÜ**

Registry code: 12007220

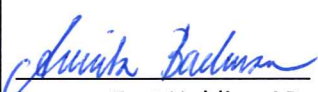
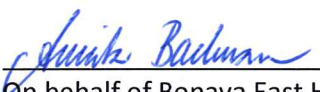
Address: Toompuiestee 35, Tallinn

Decision of the sole shareholder

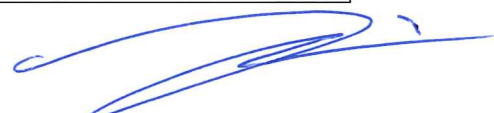
The sole shareholder of Rannaõue Tähekodu OÜ, registry code: 12007220, location: Toompuiestee 35, Tallinn (hereinafter the company), Bonava East Holding AB, Swedish commercial registry code: 556495-9079, location Sweden, who holds the company's only share with the nominal value of 2 500 euros which represents 100% of the company's share capital and provides 2 500 votes at shareholders' meeting has decided:

1. To make a payment to the Voluntary Reserve of the company in the amount of 930 000 euros. The payment to the Voluntary Reserve must be transferred by the sole shareholder to the bank account of the company within 15 days starting from the passing of this decision.

In Sweden, Stockholm, on 25.05, 2020On behalf of Bonava East Holding AB
Annika BackmanOn behalf of Bonava East Holding AB
Joakim Månsson

Rannaõue Tähekodu OÜ Registrikood: 12007220 Aadress: Toompuiestee 35, Tallinn Ainuosaniku otsus Rannaõue Tähekodu OÜ, registrikood: 12007220, asukoht: Toompuiestee 35, Tallinn (edaspidiselt ühing), ainuosanik Bonava East Holding AB, Rootsi äriregistri kood: 556495-9079, asukoht, Rootsi Kuningriik, millele kuulub ühingu osa nimiväärtusega 2 500 eurot, mis moodustab 100% ühingu osakapitalist ning annab ühingu osanike koosolekul 2 500 häält otsustas: 1. Kinnitada majandusaasta aruanne esitatud kujul. Rootsis, Stockholmis <u>May 29</u> 2020.a.  Annika Backman Bonava East Holding AB nimel	Rannaõue Tähekodu OÜ Registry code: 12007220 Address: Toompuiestee 35, Tallinn Decision of the sole shareholder The sole shareholder of Rannaõue Tähekodu OÜ, registry code: 12007220, location: Toompuiestee 35, Tallinn (hereinafter the company), Bonava East Holding AB, Swedish commercial registry code: 556495-9079, location Sweden, who holds the company's only share with the nominal value of 2 500 euros which represents 100% of the company's share capital and provides 2 500 votes at shareholders' meeting has decided: 1. To approve the annual report as presented to shareholder. In Sweden, Stockholm, on <u>May 29</u>, 2020  Annika Backman On behalf of Bonava East Holding AB
--	--


Joakim Månsson


Joakim Månsson

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 071 504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-289 979
Kokku	-1 361 483
Katmine	
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	930 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 361 483
Kokku	-431 483

Ainuosaniku otsus teha ühingu vabatahtlikkusse reservi sissemakse summas 930 000 eurot kuupäevaga 25.05.2020

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6274855
E-posti aadress	info@bonava.ee