

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Rental Capital OÜ

registrikood: 12390058

tänava/talu nimi, Tornimäe tn 7-32
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13519

e-posti aadress: info@credit-union.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Intressitulud	12
Lisa 14 Intressikulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Rental Capital on asutatud 2012.a. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara ostmine ning selle rendile andmine.

Investeeringud

2019.a. jooksul ei ole lisainvesteeringuid teostatud. Üürile andmiseks varasemalt soetatud kinnisvara tõi 2019.a. jooksul stabiilset üüritulu. Üüritulu teenitakse kahelt erinevalt objektilt.

Personaal

2019. aastal juhatuse liikmele tasu ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

Eesmärgid

Järgmise majandusaasta põhieesmärgiks on teenida stabiilset üüritulu olemasolevatelt objektidelt ning uue kinnisvara soetamine ja kasumi suurendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 813	8 147	
Nõuded ja ettemaksed	303 968	596 528	2
Kokku käibevarad	311 781	604 675	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	115 000	40 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	112 500	355 400	4
Kokku põhivarad	227 500	395 400	
Kokku varad	539 281	1 000 075	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	350 000	740 000	5
Võlad ja ettemaksed	64 812	39 891	6
Kokku lühiajalised kohustised	414 812	779 891	
Kokku kohustised	414 812	779 891	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	220 184	227 816	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-95 715	-7 632	
Kokku omakapital	124 469	220 184	
Kokku kohustised ja omakapital	539 281	1 000 075	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	18 561	34 200	7
Muud äritulud	1 772	5 871	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 381	-1 295	9
Mitmesugused tegevuskulud	-67 027	-6 330	10
Tööjõukulud	-9 377	0	11
Muud ärikulud	-29 552	-27 929	12
Ärikasum (kahjum)	-93 004	4 517	
Intressitulud	39 000	55 738	13
Intressikulud	-43 311	-67 887	14
Muud finantstulud ja -kulud	1 600	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-95 715	-7 632	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-95 715	-7 632	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rental Capital OÜ 2019.aasta raamatupidamise aastaaruande eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, Rental Capital OÜ finantsseisundi ja -tulemuse kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et Rental Capital OÜ on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid); või
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui Rental Capital OÜ kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansis on rahana kajastatud raha ja raha ekvivalendid. Raha ekvivalentideks on tähtajalised pangahoiused hoiutähtajaga kuni kolm kuud.

Finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks võetud finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Pikaajaliste finantsinvesteeringute ümberhindlusest saadud kasum või kahjum on netosummana kajastatud kasumiaruandes perioodikuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi. Varusid hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema

soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustised

Finantskohustus on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnija ees).

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõppenud või aegunud.

Tulud

I) Tulu teenuse osutamisest kajastatakse teenuse osutamisel.

(II) Vastavalt RTJ 10.22-46 sätetele kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes teenuste osutamisest saadud tulu lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest.

Aruandepäeva seisuga määratakse kindlaks tehtud tööde lõpetatuse stadium (ehk valmidusaste). Tehtud tööde valmidusaste määratakse iga lepingu puhul eraldi. Valmidusastme aruandepäeva seisuga määramise meetodiks on teenuseosutamisega seotud tegelike kulude suhe võrreldes eelarveliste kogukuludega (RTJ 10.33(a)). See osa lepinguga kehtestatud kogutulist, mis on kindlaks määratud eelpool kirjeldatud arvestusmeetodite järgi, kantakse aruandeaasta tuludesse.

Kui aruandeaasta jooksul on tellijale esitatud arveid summas, mis on väiksem valmidusastme meetodil määratud tulust, kajastatakse vahet bilansis nõudena bilansikirje "Nõuded ja ettemaksed" alakirje "Muud nõuded" real "Viitlaekumised".

Kui tellijale esitatud arvete summa on suurem valmidusastme meetodil määratud tulust, kajastatakse vahe bilansis kohustusena bilansikirje "Võlad ja ettemaksed" alakirje "Muud võlad" real "Muud viitvõlad".

Kauba müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud tulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Müüdavaks kaubaks on eelkõige Rental Capital OÜ poolt väljaantav õigusaktide kogumik.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse, kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel objektide viisi.

Maksustamine

Teenitud tulult tasumisele kuuluv tulumaks kantakse kuludesse siis, kui otsustatakse tulu jaotada (välja maksta dividendid). Tulumaks deklareeritakse ja tasutakse (st kantakse üle riigile) siis, kui dividendid makstakse välja.

2019. aastal oli maksumääraks 14/86 dividendidena väljamakstud summa sellelt osalt, mis ei ületanud 1/3 2018. aastal väljamakstud dividendidest, mille väljamaksmisega seoses maksti tulumaksu.

2020. aastal on 14/86 dividendidena väljamakstud summa sellelt osalt, mis ei ületanud 1/3 2018. ja 2019. aastal väljamakstud dividendide summalt, mille väljamaksmisega seoses maksti tulumaksu.

Ülejäänud väljamakstud dividendide maksustamisel on maksumääraks 20/80 dividendidena väljamakstavalt summalt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapoolle äriliste otsustele.

Rental Capital OÜ-ga seotud osapoolteks on juhataja, osanikud ja nende lähedased isikud (kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, nt abikaasa, elukaaslane või laps) ning nimetatud isikute valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi.

Nii kasumiaruandes kui raamatupidamise aastaruande lisades, milles on avalikustatud selgitused kasumiaruande kirjete kohta, on tulud kajastatud positiivsete ja kulud negatiivsete (st miinusmärgiga) summadena.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva toimunud korrigeerivad sündmused on käesoleva raamatupidamise aastaruande koostamisel arvesse võetud. Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid.

Kui pärast aruandekuupäeva toimuvad sellised mittekorrigeerivad sündmused, mis tuleb Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt avalikustada raamatupidamise aastaruandes, avalikustatakse need raamatupidamise aastaruandes. Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 417	4 417	
Ostjatelt laekumata arved	4 417	4 417	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	67	67	
Muud nõuded	299 430	299 430	
Laenunõuded	294 600	294 600	13
Intressinõuded	4 830	4 830	13
Ettemaksed	54	54	
Tulevaste perioodide kulud	54	54	
Kokku nõuded ja ettemaksed	303 968	303 968	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 006	6 006	
Ostjatelt laekumata arved	6 006	6 006	
Muud nõuded	590 382	590 382	
Laenunõuded	569 500	569 500	13
Intressinõuded	20 882	20 882	13
Ettemaksed	140	140	
Tulevaste perioodide kulud	140	140	
Kokku nõuded ja ettemaksed	596 528	596 528	

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2017	40 000	40 000
31.12.2018	40 000	40 000
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2018	40 000	40 000
Soetamine	75 000	75 000
31.12.2019	115 000	115 000

Pikaajaliste finantsinvesteeringute alla kuuluvad 31.12.2019 seisuga:
Eesti Arengu Hoiu-laeuühistu osa summas 115 000 eurot (1 hää)

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	435 400
Müügid	-80 000
31.12.2018	355 400
Müügid	-242 900
31.12.2019	112 500

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 561	34 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 597	-5 936
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	217 900	83 000

Lisa 5 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								
Juriidilised isikud	350 000	350 000			11-12%	Euro	2020	13
Lühiajalised laenud kokku	350 000	350 000						
Laenukohustised kokku	350 000	350 000						

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juriidilised isikud	740 000	740 000			9%	Euro	2019	13
Lühiajalised laenud kokku	740 000	740 000						
Laenukohustised kokku	740 000	740 000						

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 831	1 831	
Võlad töövõtjatele	1 822	1 822	
Maksuvõlad	1 122	1 122	
Muud võlad	52 442	52 442	13
Intressivõlad	52 442	52 442	
Saadud ettemaksed	7 595	7 595	
Muud saadud ettemaksed	7 595	7 595	
Kokku võlad ja ettemaksed	64 812	64 812	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 282	2 282	
Muud võlad	27 631	27 631	13
Intressivõlad	27 631	27 631	
Saadud ettemaksed	9 978	9 978	
Muud saadud ettemaksed	9 978	9 978	
Kokku võlad ja ettemaksed	39 891	39 891	

Seisuga 31.12.19 real" Võlad töövõtjatele" on kajastatud puhkusereserv koos maksudega summas 1822 eurot.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 561	34 200
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 561	34 200
Kokku müügitulu	18 561	34 200
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68201)	18 561	34 200
Kokku müügitulu	18 561	34 200

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	3 000
Trahhid, viivised ja hüvitised	1 772	2 871
Kokku muud äritulud	1 772	5 871

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-7 381	-1 295
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 381	-1 295

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	-1 676	-144
Uurimis- ja arengukulud	-60 060	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-569	-1 340
Õigusabiteenused	-4 204	-4 200
Kindlustuskulud	-518	-646
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-67 027	-6 330

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	6 864	0
Sotsiaalmaksud	2 513	0
Kokku tööjõukulud	9 377	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-25 000	0
Muud	-4 552	-27 929
Kokku muud ärikulud	-29 552	-27 929

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	39 000	55 738
Kokku intressitulud	39 000	55 738

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-43 311	-67 887
Kokku intressikulud	-43 311	-67 887

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	299 430	403 942	590 381	767 630

Laenud

2019	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 ettevõtted									
Juriidilised isikud	292 000	320 000	55 052				12%	Euro	2020
Juriidilised isikud				350 000	538 500	18 500	11%	Euro	2020

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	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								
Juriidilised isikud		540 000	15 000			9.5%	Euro	2018
Juriidilised isikud	569 500					12%	Euro	2019
Juriidilised isikud				60 000	46 371	9%	Euro	2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 500

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.07.2020

Rental Capital OÜ (registrikood: 12390058) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAKSIM SOROKIN	Juhatuse liige	21.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	220 184
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-95 715
Kokku	124 469
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	124 469
Kokku	124 469

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	220 184
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-95 715
Kokku	124 469
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	124 469
Kokku	124 469

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18561	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Maksim Sorokin	38211090325	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@credit-union.ee