

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Rae Kinnistud OÜ

registrikood: 14496625

tänava/talu nimi, Laeva tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

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 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Osakapital	8
Lisa 7 Tööjõukulud	8
Lisa 8 Intressikulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Rae Kinnistud OÜ registreeriti äriühinguna 29.05.2018.

2019. aastal on ettevõtte soetanud viis kinnistut, mida soovib edasi arendada või hoida väärtuse kasvu eesmärgil.

Ettevõtte on tegutsev, kuid aruandeaastal ei saanud müügitulu. Aruandeaasta tegevuse tulemiks oli kahjum 97,6 tuhat eurot.

31.12.2019 seisuga negatiivne omakapital taastatakse tulevaste kasumite arvel.

Ettevõtte juhtkonnal ei ole ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuses 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 982	2 499	
Nõuded ja ettemaksed	246	0	2
Kokku käibevarad	7 228	2 499	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 649 000	0	3
Kokku põhivarad	1 649 000	0	
Kokku varad	1 656 228	2 499	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 664 500	0	4
Võlad ja ettemaksed	86 847	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 751 347	0	
Kokku kohustised	1 751 347	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-97 618	-1	
Kokku omakapital	-95 119	2 499	
Kokku kohustised ja omakapital	1 656 228	2 499	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	29.05.2018 - 31.12.2018
Mitmesugused tegevuskulud	-4 007	-1
Ärikasum (kahjum)	-4 007	-1
Intressikulud	-93 617	0
Muud finantstulud ja -kulud	6	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-97 618	-1
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-97 618	-1

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rae Kinnistud OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha, nõuded ostjate vastu ja muud lühiajalised nõuded. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" või "muud äritulud".

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustiste eest saadud tasu õiglase väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Rae Kinnistud OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	240	240
Muud nõuded	6	6
Viitlaekumised	6	6
Kokku nõuded ja ettemaksed	246	246

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
29.05.2018	0
31.12.2018	0
Ostud ja parendused	1 649 000
31.12.2019	1 649 000

	2019	29.05.2018 - 31.12.2018
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 639	0

2019. aastal on ettevõtte soetanud viis kinnistut, mida soovib edasi arendada.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	832 250	0	832 250	0	10%	EUR	2024	9
Laen seotud osapoolelt	832 250	0	832 250	0	10%	EUR	2024	9
Pikaajalised laenud kokku	1 664 500	0	1 664 500	0				
Laenukohustised kokku	1 664 500		1 664 500					

Laenu seotud osapooltelt on saadud tagatiseta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud võlad	86 847	0	86 847	
Intressivõlad	86 847	0	86 847	9
Kokku võlad ja ettemaksed	86 847	0	86 847	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3
Ettevõtte osakapital koosneb komest osast suurusega 625 eurot, 625 eurot ja 1250 eurot. Ettevõttel on aruandekuupäeva seisuga negatiivne omakapital -95 119 eurot. Omakapital viiakse Äriseagustiku nõuetega vastavusse tulevaste kasumite arvel.		

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Rae Kinnistud OÜ-le ei ole töötajaid.

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2019	29.05.2018 - 31.12.2018	Lisa nr
Seotud isiku laenu intressid	-49 697	0	9
Seotud isiku laenu intressid	-43 484	0	9
Seotud isiku laenu intressid	-185	0	9
Muude laenude intressid	-251	0	
Kokku intressikulud	-93 617	0	

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	875 613	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	875 734	0

Laenud

2019	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						
Laen seotud osapoolelt	1 140 000	307 750	6 333	10%	EUR	2024
Laen seotud osapoolelt	148 050	148 050	185	5%	EUR	Tasutud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen seotud osapoolelt	832 250	0	0	10%	EUR	2024

Kohustised seisuga 31.12.2019 summas 875 613 eurot sisaldavad seotud isikult saadud laenu summas 832 250 eurot ning laenult arvestatud intresse summas 43 363 eurot.

Kohustised summas 875 734 eurot on saadud laen summas 832 250 eurot ning laenuintressid 43 484 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Rae Kinnistud OÜ (registrikood: 14496625) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR MÖLDER	Juhatuse liige	13.10.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-97 618
Kokku	-97 619
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-97 619
Kokku	-97 619

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kirill Rudnev	13.10.1998	Venemaa	625 EUR (Lihtomand)
Elena Rudneva	12.10.1966	Venemaa	625 EUR (Lihtomand)
Capital Mill OÜ	11331881	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.eu