

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2020****ärinimi:** Raehaus Kinnisvara OÜ**registrikood: 14279023**

**tänava/talu nimi, Punane tn 40a**

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber: 13619**

**e-posti aadress:** mihkel@raehaus.ee

## Sisukord

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                             | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne               | 4  |
| Bilanss                                    | 4  |
| Kasumiaruanne                              | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad         | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                  | 6  |
| Lisa 2 Raha                                | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ostjate vastu                | 7  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad    | 7  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                 | 7  |
| Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad   | 8  |
| Lisa 7 Osakapital                          | 8  |
| Lisa 8 Müügitulu                           | 8  |
| Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 9  |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud          | 9  |
| Lisa 11 Tööjõukulud                        | 9  |
| Lisa 12 Seotud osapooled                   | 9  |
| Aruande allkirjad                          | 11 |

## Tegevusaruanne

Raehaus Kinnisvara OÜ on asutatud sissemakset tegemata. Bilansipäeva seisuga on osanike poolt omakapitali sissemaksed sooritamata.

Raehaus Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on maakleriteenuse osutamine. Sõlmitud on maaklerilepingud Rae vallas, Rae külas valminud ja ehitatavate kortermajade ja ridaelamute korterimandite müügi vahendamiseks.

Koroonaviiruse (COVID-19) puhang ja sellest tulenevalt kehtestatud piirangud ei ole mõjutanud ettevõtte tegevust ja majandusnäitajaid. Vahendatavate müügiobjektide ehitustegevus on jätkunud tavapäraselt.

Aruandeperioodi müügitulu oli 77 115 eurot, millest 84 % moodustas kinnisvaraobjektide vahendustegevus ja 16% projektijuhtimisteenus. 2020.a. finantstulemuseks kujunes kasum 9 535 eurot.

Aruandeperioodil ei tehtud väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub investeeeringute plaan 2021.aastaks.

2021.a. jätkatakse arendusprojektide nõustamistegevusega ja kinnisvaraobjektide vahendusteenuse osutamisega.

Kavandatavad tegevusalad järgmisel majandusaastal Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori (EMTAK) järgi on ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine (70221) ja kinnisvarabüroode tegevus (68311).

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020    | 31.12.2019    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 14 221        | 2 387         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 34 265        | 41 229        | 3,4     |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>48 486</b> | <b>43 616</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>48 486</b> | <b>43 616</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 534         | 8 199         | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 534</b>  | <b>8 199</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>3 534</b>  | <b>8 199</b>  |         |
| Omakapital                                   |               |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500         | 2 500         | 7       |
| Sissemaksmata osakapital                     | -2 500        | -2 500        |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 250           | 250           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 35 167        | 2 337         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 9 535         | 32 830        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>44 952</b> | <b>35 417</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>48 486</b> | <b>43 616</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020         | 2019          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 77 115       | 141 438       | 8       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -55 360      | -99 408       | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -12 220      | -9 200        | 10      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>9 535</b> | <b>32 830</b> |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>9 535</b> | <b>32 830</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>9 535</b> | <b>32 830</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Raehaus Kinnisvara OÜ 2020.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetega ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Käesoleva aruande esitusvaluuta on euro.

Aruanne on koostatud lähtudes põhimõttest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

### Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja arvelduskontodel, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

### Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

### Kohustuslik reservkapital

Põhikirja järgi on osaühingul reservkapital ja selle suurus on 10% osakapitali suurusest.

Igal majandusaastal kantakse reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist. Kui reservkapital saavutab põhikirjas ettenähtud suuruse, lõpetatakse reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale; müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle; tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta; tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida siis, kui tulu suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta; tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline; tehingu valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt mõõta ja tehinguga seotud tehtud kulusid ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulusid on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu, mida saadakse vara kasutada andmise eest intressidena, kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendidena väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

### Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või ta omab olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke, v.a. juhul, kui asjaomastel isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

### Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2020 ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel

toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis võivad oluliselt mõjutada järgmise aruandeaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2020    | 31.12.2019   |
|-------------------|---------------|--------------|
| Arvelduskonto     | 14 221        | 2 387        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>14 221</b> | <b>2 387</b> |

## Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                   | 31.12.2020    | 31.12.2019    | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Ostjatelt laekumata arved         | 33 724        | 41 229        |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 33 724        | 41 229        | 12      |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>33 724</b> | <b>41 229</b> |         |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 0          | 901        | 0          | 511        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 541        |            | 0          |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>541</b> | <b>901</b> |            | <b>511</b> |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 2 633        | 2 633          |         |
| Maksuvõlad                       | 901          | 901            | 4       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 534</b> | <b>3 534</b>   |         |
|                                  |              |                |         |
|                                  | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 7 688        | 7 688          |         |
| Maksuvõlad                       | 511          | 511            | 4       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>8 199</b> | <b>8 199</b>   |         |

## Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2020    | 31.12.2019    |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |               |               |
| Võimalikud dividendid                       | 35 762        | 28 134        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 8 940         | 7 033         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>44 702</b> | <b>35 167</b> |

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020.a. moodustas 44 702 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2021.a. kasumiaruandes kajastatavate dividendide tulumaksukulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020. Kuni osanikud ei ole osakapitali sissemakseid täielikult tasunud, ei või osaühing osanikele dividendide väljamakseid teha.

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                                                         | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                                                              | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                                                          | 3          | 3          |
| <p>Osakapital koosneb kolmest osast: kahest osast suurusega 833 eurot ja ühest osast suurusega 834 eurot.</p> <p>Põhikirjas ei ole osaühingu miinimum- ja maksimumkapitali suurus määratud.</p> <p>Bilansipäeva seisuga on osakapital osanike poolt sisse maksmata.</p> |            |            |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020          | 2019           |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |                |
| Eesti                                       | 77 115        | 141 438        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>77 115</b> | <b>141 438</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>77 115</b> | <b>141 438</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |                |
| Kinnisvaraobjektide müügivahendus           | 64 615        | 115 813        |
| Projektijuhtimine                           | 12 500        | 25 625         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>77 115</b> | <b>141 438</b> |

## Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Maakleriteenus                                   | 40 951        | 72 819        |
| Projektijuhtimisteenus                           | 12 500        | 25 625        |
| Muud                                             | 1 909         | 964           |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>55 360</b> | <b>99 408</b> |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2020          | 2019         |
|----------------------------------------|---------------|--------------|
| Üür ja rent                            | 3 600         | 2 700        |
| <b>Energia</b>                         | <b>459</b>    | <b>387</b>   |
| Elektrienergia                         | 157           | 174          |
| Soojusenergia                          | 302           | 213          |
| Veevarustusteenused                    | 33            | 23           |
| Mitmesugused bürookulud                | 2 149         | 2 515        |
| Koolituskulud                          | 194           | 0            |
| Reklaamikulud                          | 3 709         | 2 977        |
| Muud                                   | 2 076         | 598          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>12 220</b> | <b>9 200</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

Aruandeperioodil tööjõukulud puudusid.

## Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 33 725     | 80         | 41 229     | 3 087      |

**Kaupade ja teenuste ostud ja müügid**

|                                                                                                                                               | 2020                         |                               | 2019                         |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                                               | Kaupade ja<br>teenuste ostud | Kaupade ja<br>teenuste müügid | Kaupade ja<br>teenuste ostud | Kaupade ja<br>teenuste müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning<br>olulise osalusega eraisikust<br>omanikud ning nende valitseva<br>või olulise mõju all olevad<br>ettevõttjad | 25 939                       | 56 690                        | 47 171                       | 114 569                       |

Osaühingu juhatuse on kolmeliikmeline. Juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasu ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei tehtud. Juhatuse liikmete tagasikutsumisel või ametist lahkumisel ei ole neile hüvitisi ega soodustusi ette nähtud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.02.2021

**Raehaus Kinnisvara OÜ (registrikood: 14279023) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MIHKEL OIDERMA     | Juhatuse liige     | 11.02.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 35 167        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 9 535         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>44 702</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 44 702        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>44 702</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 35 167        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 9 535         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>44 702</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 44 702        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>44 702</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus                 | 68311      | 64615           | 83.79%      | Jah            |
| Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine | 70221      | 12500           | 16.21%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                               | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Raimu Tali      | 37006200315                               | Rae küla, Rae<br>vald, Harju<br>maakond, Eesti                  | 833 EUR<br>(Lihtomand)       |
| Mihkel Oiderma  | 37010120226                               | Põhja-Tallinna<br>linnaosa, Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti | 834 EUR<br>(Lihtomand)       |
| Aivar Kaljulaid | 37512110255                               | Haabersti<br>linnaosa, Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti      | 833 EUR<br>(Lihtomand)       |

## Sidevahendid

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Liik            | Sisu              |
| E-posti aadress | mihkel@raehaus.ee |