

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Raatuse 23

registrikood: 14592369

tänavanimi: Roseni tn 7

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 5543001

e-posti aadress: sten.tikk@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Muud äritulud	9
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeauditiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

OÜ Raatuse 23 on loodud Tartus, Raatuse 23 kinnistu arendamiseks ning haldamiseks. Kinnistu hoonestati 2019. aastal majutusasutuse hoonega Hugo.stay, mis pakub majutusteenust. Hoone võeti kasutusse 2019. Järgneval majandusaastal on plaanis jätkata teenuse pakkumisega.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta on järgmised:

Käibe kasv (%)	264 %
Puhasrentaablus (%)	527 %
ROA (%)	39 %
ROE (%)	106 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $\frac{\text{müügitulu} - \text{müügitulu aruandeaastale eelnenud aastal}}{\text{müügitulu aruandeaastale eelnenud aastal}} * 100$ Puhasrentaablus (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{müügitulu}} * 100$

ROA (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{varad kokku}} * 100$

ROE (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{omakapital kokku}} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	41 282	14 368	
Nõuded ja ettemaksed	23 903	45 615	
Nõuded ostjate vastu	8 706	10 640	
Nõuded seotud osapoolte vastu	13 937	8 599	7
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	80	26 376	2
Muud nõuded	1 180	0	
Kokku käibevarad	65 185	59 983	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	100 000	100 000	
Nõuded seotud osapoolte vastu	100 000	100 000	7
Kinnisvarainvesteeringud	7 150 000	4 645 918	3
Materiaalsed põhivarad	0	529 707	
Kokku põhivarad	7 250 000	5 275 625	
Kokku varad	7 315 185	5 335 608	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	247 735	243 413	4
Võlad ja ettemaksed	103 813	181 224	
Võlad tarnijatele	9 947	28 040	
Võlad töövõtjatele	2 398	0	
Maksuvõlad	3 860	0	2
Muud võlad	26 071	115 459	
Tulevaste perioodide tulud	7 162	7 475	
Muud saadud ettemaksed	54 375	30 250	
Kokku lühiajalised kohustised	351 548	424 637	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 256 516	4 457 919	4
Võlad ja ettemaksed	0	618 460	
Muud võlad	0	618 460	
Kokku pikaajalised kohustised	4 256 516	5 076 379	
Kokku kohustised	4 608 064	5 501 016	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-165 408	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 872 529	-165 408	

Kokku omakapital	2 707 121	-165 408	
Kokku kohustised ja omakapital	7 315 185	5 335 608	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	545 266	149 957	
Muud äritulud	2 656 495	630	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-97 404	-35 851	
Mitmesugused tegevuskulud	-58 395	-55 644	
Tööjõukulud	-9 120	-6 003	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-52 332	
Muud ärikulud	-2 934	-1 879	
Ärikasum (kahjum)	3 033 908	-1 122	
Intressitulud	5 339	5 944	
Intressikulud	-166 718	-170 230	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 872 529	-165 408	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 872 529	-165 408	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Raatuse 23 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. OÜ Raatuse 23 kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Majandusaasta algas 01.jaanuar 2020 ja lõppes 31. detsember 2020. Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud Eurodes. Ettevõtte aastaaruanne on väikeettevõtja aruanne.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha pangas ja kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglase väärtuse meetodil meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Kõik soetamisega otseselt kaasnevad kulutused kantakse tekkeperioodil kuludesse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Maksustamine

Tööjõukuludelt arvestatud maksud kajastatakse kohustuse tekkimise kuul palgamaksude kuluna. Tööjõukuludest kinnipeetud maksud kajastatakse väljamaksete tegemise kuul maksukohustusena. Tuludega kaasnevad maksud kajastatakse vastavalt kehtivatele seadustele.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapooled on:

- * ettevõtte juhatuse liikmed
- * eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased
- * eelnimetatud isikutega seotud ettevõtted, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	80	2 899	12 483	0
Üksikisiku tulumaks	0	327	0	0
Sotsiaalmaks	0	559	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	34	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	41	0	0
Ettemaksukonto jääk	0		13 893	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	80	3 860	26 376	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	4 645 918
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 651 002
Ümberliigitamised	-146 920
31.12.2020	7 150 000

2020.aastal toimus raamatupidamisliku hinnangu uus rakendamine, kus varaobjekti väärtust kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised pangalaenud	247 735	247 735			3,65%	EUR	15.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	247 735	247 735					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	4 210 184		4 210 184		3,65%	EUR	15.12.2024
Muud pikaajalised laenud	46 332		46 332		5-7%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	4 256 516		4 256 516				
Laenukohustised kokku	4 504 251	247 735	4 256 516				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised pangalaenud	242 081	242 081			3,65%	EUR	15.12.2024
Muud lühiajalised laenud	1 332	1 332			7%	EUR	28.05.2023
Lühiajalised laenud kokku	243 413	243 413					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	4 457 919		4 457 919		3,65%	EUR	15.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	4 457 919		4 457 919				
Laenukohustised kokku	4 701 332	243 413	4 457 919				

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 651 002	0
Muud	5 493	630
Kokku muud äritulud	2 656 495	630

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	6 816	4 487
Sotsiaalmaksud	2 304	1 516
Kokku tööjõukulud	9 120	6 003
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	0

Lisa 7 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 ettevõtted	113 937	72 403	108 599	25 224

Laenud

2020	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									
Eraisikust omaniku valitseva mõju all olevad ettevõtted	0	0	0	45 000	0	1 906	5-9%	EUR	31.12.2025

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									
Eraisikust omaniku valitseva mõju all olevad ettevõtted	520 000	420 000	5 847	2 056 956	2 055 624	106 162	5-9%	EUR	31.12.2024
Eraisikust omanik	5 000	0	85	0	0	0	5%	EUR	31.12.2020

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

OÜ Raatuse 23 (registrikood: 14592369) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuseliige	30.06.2021
RAGNAR KRUUSLA	Juhatuseliige	30.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Raatuse 23 osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Raatuse 23 (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine - algsaldod

2020 aasta audit on esmakordne ning seoses sellega ei ole käesoleva aruande algsaldod auditeeritud. Eelmisel aastal on finantsaruande näitajad jäänud alla auditeerimise kohustuste piirmäärade.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nende kasutuse seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeauditiitori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 289

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

30.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Raatuse 23 (registrikood: 14592369) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-165 408
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 872 529
Kokku	2 707 121

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-165 408
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 872 529
Kokku	2 707 121

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	545266	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sten Tikk	38012232735	Eesti	2375 EUR (Lihtomand)
Ragnar Kruusla	38504284218	Eesti	125 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5543001
E-posti aadress	sten.tikk@gmail.com