

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Rae Kinnistud OÜ

registrikood: 14496625

tänava/talu nimi, Maakri tn 30
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

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 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	7
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Osakapital	8
Lisa 6 Tööjõukulud	8
Lisa 7 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Rae Kinnistud OÜ registreeriti äriühinguna 29.05.2018.

Ettevõtte on soetanud viis kinnistut, mida hoitakse väärtuse kasvu eesmärgil.
Aruandeaastal täiendavaid investeeringuid ei teostatud.

Ettevõtte on tegutsev, kuid aruandeaastal ei saanud müügitulu (samuti puudus müügitulu võrdlusperioodil).
Aruandeaasta tegevuse tulemiks oli kahjum 172,9 tuhat eurot (2020. aasta kahjum oli 175,1 tuhat eurot).

Ettevõtte negatiivne omakapital taastatakse kinnistute müügist saadava kasumi arvel. Müügitehingud on plaanis 2022. aastal.

Ettevõtte ei ole võlgnevusi teistele kreditoridele peale omanike.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	423	1 375	
Nõuded ja ettemaksed	20	20	
Kokku käibevarad	443	1 395	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 649 000	1 649 000	2
Kokku põhivarad	1 649 000	1 649 000	
Kokku varad	1 649 443	1 650 395	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1	0	4
Kokku lühiajalised kohustised	1	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 667 500	1 664 500	3
Võlad ja ettemaksed	425 069	256 071	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 092 569	1 920 571	
Kokku kohustised	2 092 570	1 920 571	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-272 676	-97 619	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-172 951	-175 057	
Kokku omakapital	-443 127	-270 176	
Kokku kohustised ja omakapital	1 649 443	1 650 395	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-3 952	-5 833	
Muud ärikulud	-1	0	
Ärikasum (kahjum)	-3 953	-5 833	
Intressikulud	-168 998	-169 224	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-172 951	-175 057	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-172 951	-175 057	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rae Kinnistud OÜ 2021. 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

Ettevõttel 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.

Kehtivaks tulumaksumääraks on 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.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 649 000
31.12.2020	1 649 000
31.12.2021	1 649 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 638	-2 639

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt 1	833 750	0	833 750	0	10%	EUR	2024	7
Laen seotud osapoolelt 2	833 750	0	833 750	0	10%	EUR	2024	7
Pikaajalised laenud kokku	1 667 500	0	1 667 500	0				
Laenukohustised kokku	1 667 500	0	1 667 500	0				
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt 1	832 250	0	832 250	0	10%	EUR	2024	7
Laen seotud osapoolelt 2	832 250	0	832 250	0	10%	EUR	2024	7
Pikaajalised laenud kokku	1 664 500	0	1 664 500	0				
Laenukohustised kokku	1 664 500	0	1 664 500	0				

Laenu seotud osapooltelt on saadud tagatiseta.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksuvõlad	1	1	0	
Muud võlad	425 069	0	425 069	
Intressivõlad	425 069	0	425 069	7
Kokku võlad ja ettemaksed	425 070	1	425 069	

	31.12.2020	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud võlad	256 071	0	256 071	
Intressivõlad	256 071	0	256 071	7
Kokku võlad ja ettemaksed	256 071	0	256 071	

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3
Ettevõtte osakapital koosneb kolmest osast suurusega 625 eurot, 625 eurot ja 1250 eurot.		

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Rae Kinnistud OÜ-le ei ole töötajaid.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	833 750	832 250

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	833 750	832 250
Kokku laenukohustised	1 667 500	1 664 500
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	212 474	127 975
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	121 595	128 096
Kokku võlad ja ettemaksed	334 069	256 071

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	832 250	0	0	832 250	84 612
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	832 250	0	0	832 250	84 612
Kokku laenukohustised	1 664 500	0	0	1 664 500	169 224
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	832 250	1 500	0	833 750	84 499
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	832 250	1 500	0	833 750	84 499
Kokku laenukohustised	1 664 500	3 000	0	1 667 500	168 998

Laenukohustiste tingimused kajastuvad lisas 3, intressivõlad lisas 4, intressikulu kajastub kasumiaruande real Intressikulud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2022

Rae Kinnistud OÜ (registrikood: 14496625) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR MÖLDER	Juhatuse liige	21.04.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-272 676
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-172 951
Kokku	-445 627
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-445 627
Kokku	-445 627

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