

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Raudalu Ärikeskus OÜ

registrikood: 12675008

tänavanimi: Punga tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 12011

telefon: +372 5030798

e-posti aadress: tonukull@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Raudalu Ärikeskus OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürile andmine ja haldamine.

Osaühing asutati 2014 aasta juunis arendamiseks Tallinnas aadressil Viljandi mnt 41b asuvat kinnistut. Ettevõtte omandas kinnistu ja sõlmis pikaajalise üürilepingu, mille kohaselt on ettevõtte andnud hoone rentniku käsutusse üürile alates 2015 aasta aprillist.

2021. aasta käive kokku on 145 453 euri (2020 - 137 547 euri) ja kasum 61 219 euri (2020 - kasum 51 704 euri).

2021. aastal (nagu ka 2020. aastal) põhikohaga töötajaid ei olnud ja seoses sellega töötasu ei ole makstud.

2021. aastal ettevõtte arengu – ega uurimisväljaminekuid ei teinud ega plaani olulisi väljaminekuid ka 2022. aastal.

Peamised finantssuhtarvud

	2021	2020
Omakapitali tootlus ROE (puhaskasum/omakapital)	17,7%	18,2%
Varade tootlus ROA (puhaskasum/varad)	5,2%	4,5%
Koguvara rentaablus (äri kasum/koguvara)	8,1%	7,6%
Omakapitali määr (omakapital/bilansimaht)	29,6%	24,8%
Likviidsuskordaja (käibevara-varud/lühiajalised kohustused)	3,7	3,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	187 266	152 485	
Nõuded ja ettemaksed	540	0	9
Kokku käibevarad	187 806	152 485	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	952 315	993 457	2
Materiaalsed põhivarad	26 813	0	
Kokku põhivarad	979 128	993 457	
Kokku varad	1 166 934	1 145 942	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	42 191	40 970	3
Võlad ja ettemaksed	9 004	8 261	9
Kokku lühiajalised kohustised	51 195	49 231	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	769 809	812 000	3
Kokku pikaajalised kohustised	769 809	812 000	
Kokku kohustised	821 004	861 231	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	281 961	230 257	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 219	51 704	
Kokku omakapital	345 930	284 711	
Kokku kohustised ja omakapital	1 166 934	1 145 942	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	145 453	137 547	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-48 032	-49 918	7
Brutokasum (-kahjum)	97 421	87 629	
Üldhalduskulud	-2 582	-1 084	
Äri kasum (kahjum)	94 839	86 545	
Intressitulud	17	12	
Intressikulud	-33 637	-34 853	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	61 219	51 704	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 219	51 704	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raudalu Ärikeskus OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande. Aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raudalu Ärikeskus OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilansist ja kasumiaruandest) ning lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekti kasulik tööiga on 28 aastat, tehnosüsteemidel 10 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustusi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest. Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna. Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata bilansis. Tingimuslike kohustuste olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaks makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Juhul kui ettevõtte on jaotamiskõlblikku kasumit, esitatakse maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, aastaaruande lisades.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud Raudalu Ärikeskus OÜ seotud osapoolteks:

- olulist mõju omavaid omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eelpool loetletud isikute poolt kontrollitavaid ettevõtteid;

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	328 445	894 719	1 223 164
Akumuleeritud kulum	0	-229 707	-229 707
Jääkmaksumus	328 445	665 012	993 457
Amortisatsioonikulu	0	-41 142	-41 142
31.12.2021			
Soetusmaksumus	328 445	894 719	1 223 164
Akumuleeritud kulum	0	-270 849	-270 849
Jääkmaksumus	328 445	623 870	952 315

	2021	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	143 239	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 035	

2020 aastal saadi kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 137 086 eurot ja otseseid haldamiskulusid tehti 8 315 euro eest.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	370 500	42 191	328 309	0	2,900% (6-kuu Euribor + 2,9%)	EUR	Nov 2024
Muud laenud	441 500	0	441 500	0	5%	EUR	Nov 2024
Pikaajalised laenud kokku	812 000	42 191	769 809	0			
Laenukohustised kokku	812 000	42 191	769 809	0			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	411 470	40 970	370 500	0	2,900% (6-kuu Euribor + 2,9%)	EUR	Nov 2024
Muud laenud	441 500	0	441 500	0	5%	EUR	Nov 2024
Pikaajalised laenud kokku	852 970	40 970	812 000	0			
Laenukohustised kokku	852 970	40 970	812 000	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	328 445	328 445
Ehitised	623 870	665 012
Kokku	952 315	993 457

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	274 544	225 569
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	68 636	56 392
Kokku tingimuslikud kohustised	343 180	281 961

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks

maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	145 453	137 547
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	145 453	137 547
Kokku müügitulu	145 453	137 547
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	143 239	137 086
Muud tulud	2 214	461
Kokku müügitulu	145 453	137 547

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 407	2 407
Amortisatsioonikulu	42 929	41 141
Varakindlustus	1 050	1 177
Ruumide hooldus ja remondikulud	1 646	5 193
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	48 032	49 918

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2021. ja 2020. aastal töötasu ei ole makstud ja palgalisi töötajaid ei ole.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Maruline OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	540	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	540	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	5 564	5 564	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 564	5 564	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	441 500	441 500	3
Kokku laenukohustised	441 500	441 500	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	441 500	0	0	441 500	22 135	3
Kokku laenukohustised	441 500	0	0	441 500	22 135	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	441 500	0	0	441 500	22 075	3
Kokku laenukohustised	441 500	0	0	441 500	22 075	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 800	0
Kokku müüdid	1 800	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2022

Raudalu Ärikeskus OÜ (registrikood: 12675008) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU KULL	Juhatuse liige	19.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	281 961
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 219
Kokku	343 180
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	343 180
Kokku	343 180

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	143239	98.48%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	7711	1800	1.24%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	414	0.28%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5030798
E-posti aadress	tonukull@gmail.com