

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Rickman Kinnisvara

registrikood: 11259847

tänava/talu nimi, Pirita tee 102

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 12011

telefon: +372 6398508

faks: +372 6398566

e-posti aadress: info@hawaii.ee

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	8
Lisa 4 Tööjõukulud	9
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

OÜ Rickman Kinnisvara on 2006. aastal asutatud ettevõte, mille põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja haldus.

Ettevõtte on bilansipäeva seisuga 1 kinnisvaraobjekt. Harjumaal Jõelähtme vallas Iru külas 2008.aastal valminud laohoone on antud pikaajalisele üürile Hawaii Express OÜ-le.

Aruandeaastal moodustas OÜ Rickman Kinnisvara müügitulu 233 tuhat eurot. Ettevõtte üldhalduskulud olid kokku 43 tuhat eurot ja puhaskasum 140 tuhat eurot.

2022. aastal ei olnud osaühingus Rickman Kinnisvara ühtegi töötajat ja seega puudus ka tööjõukulu.

OÜ Rickman Kinnisvara juhatuse liikmed tasu ei saa. Ametist lahkumise või tagasikutsumise korral hüvitisi juhatuse liikmetele ette nähtud ei ole. Muid garantiisid OÜ Rickman Kinnisvara juhatuse liikmetele väljastatud ei ole.

Järgmisel majandusaastal uusi arendusi plaanis ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	6 698	6 738
Nõuded ja ettemaksed	8 500	5 048
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 500	5 048
Kokku käibevarad	15 198	11 786
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 498 360	1 540 816
Kokku põhivarad	1 498 360	1 540 816
Kokku varad	1 513 558	1 552 602
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	34 447	185 947
Võlad ja ettemaksed	11 660	8 198
Võlad tarnijatele	8 562	5 098
Maksuvõlad	3 098	3 100
Kokku lühiajalised kohustised	46 107	194 145
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	31 000
Kokku pikaajalised kohustised	0	31 000
Kokku kohustised	46 107	225 145
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	5 172	5 172
Kohustuslik reservkapital	517	517
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 321 768	1 186 199
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 994	135 569
Kokku omakapital	1 467 451	1 327 457
Kokku kohustised ja omakapital	1 513 558	1 552 602

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	233 100	207 793
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-46 559	-21 252
Brutokasum (-kahjum)	186 541	186 541
Üldhalduskulud	-42 580	-42 703
Muud ärikulud	-511	-573
Ärikasum (kahjum)	143 450	143 265
Intressitulud	1	1
Intressikulud	-3 457	-7 697
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	139 994	135 569
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 994	135 569

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rickman Kinnisvara 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

OÜ Rickman Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (so. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Kinnisvarainvesteeringute kasutuseaks on arvestatud ajavahemik 30-50 aastat. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringule rakendatav amortisatsioonimäär on 2% aastas.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana (kui lõpetamata ehitust).

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	224 687	2 122 782	2 347 469
Akumuleeritud kulum		-764 196	-764 196
Jääkmaksumus	224 687	1 358 586	1 583 273
Amortisatsioonikulu		-42 458	-42 458
Muud muutused	1		1
31.12.2021			
Soetusmaksumus	224 688	2 122 782	2 347 470
Akumuleeritud kulum		-806 654	-806 654
Jääkmaksumus	224 688	1 316 128	1 540 816
Amortisatsioonikulu		-42 456	-42 456
31.12.2022			
Soetusmaksumus	224 688	2 122 782	2 347 470
Akumuleeritud kulum		-849 110	-849 110
Jääkmaksumus	224 688	1 273 672	1 498 360

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	186 030	186 030
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	47 070	21 763

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Osanikud	3 447	3 447			0%	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	3 447	3 447					
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank AS	31 000	31 000			6 kuu EURIBOR + 2,45%	EUR	22.02.2023
Pikaajalised laenud kokku	31 000	31 000					
Laenukohustised kokku	34 447	34 447					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Osanikud	3 447	3 447			0%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	3 447	3 447					
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank AS	213 500	182 500	31 000		6 kuu EURIBOR + 2,45%	EUR	22.02.2023
Pikaajalised laenud kokku	213 500	182 500	31 000				
Laenukohustised kokku	216 947	185 947	31 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	224 688	224 688
Ehitised	1 273 672	1 316 128
Kokku	1 498 360	1 540 816

Luminor Bank AS laenude tagatis:

- 1) esimese ja teise järjekoha hüpoteegid vastavalt summades EEK 9.620.000,- ja EEK 43.550.000,- kinnistule registriosa nr. 11949002 (aadress Ämma tee 72, Iru küla, Jõelähtme vald, Harjumaa);
- 2) esimese, teise, kolmanda, neljanda ja viienda järjekoha kommertspandid vastavalt summades EEK 14.200.000,-, EEK 1.600.000,-, EEK 1.400.000,-, EEK 12.800.000,- ja EEK 5.000.000,- OÜ Hawaii Express varale;
- 3) OÜ Hawaii Express (rg-kood 10027017) esimesel nõudmisel garantii laenusummas.

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõttele töötajaid ja tööjõukulusid ei olnud.

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 500	5 049
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 500	5 049
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 447	3 447
Kokku laenukohustised	3 447	3 447

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 447	3 447
Kokku laenukohustised	3 447	3 447

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	233 100	207 793
Kokku müüdnud	233 100	207 793

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.05.2023

Osaühing Rickman Kinnisvara (registrikood: 11259847) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIJO KUUSING	Juhatuse liige	31.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 321 768
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 994
Kokku	1 461 762
Jaotamine	
Dividendideks	120 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 341 762
Kokku	1 461 762

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	233100	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6398508
Faks	+372 6398566
E-posti aadress	info@hawaii.ee