

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AS Raku Maja

registrikood: 10412465

tänavatänu nimi, Valdeku tn 168

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11217

telefon: +372 6107900

faks: +372 6107901

e-posti aadress: aade.aas@rakumaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 11 Aktsiakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Muud ärikulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	16
Lisa 19 Bilansivälised nõuded ja kohustused	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

AS Raku Maja põhitegevuseks aastal 2022 oli kinnisvara üürileandmine ning käitlus.

AS Raku Maja müügitulu 2022. aastal oli 350 489 eurot, millest üüritulu oli 347 457 eurot.

2022. aastal oli AS Raku Maja keskmine töötajate arv 2 töötajat.

2022. aastal oli töötajate palgakulu koos maksudega 26 657 eurot.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele maksti 2022. aastal tasusid summas 26 657 eurot.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad suhtarvud

	2022	2021
• Müügitulu kasv	8,0%	63,5%
• Brutokasumi määär	24,7%	57,1%
• Kasumi kasv	16,0%	183,6%
• Puhasrentaablus	47,3%	44,0%
• Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,1	11,9
• ROA	5,3%	6,1%
• ROE	7,0%	6,4%

Müügitulu kasv: $(\text{müügitulu } 2022 - \text{müügitulu } 2021) / \text{müügitulu } 2021 * 100$

Brutokasumi määär: $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

Kasumi kasv: $(\text{puhaskasum } 2022 - \text{puhaskasum } 2021) / \text{puhaskasum } 2021 * 100$

Puhasrentaablus: $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevarad/lühiajalised kohustused

ROA (varade tootlikkus): $\text{puhaskasum} / ((\text{varad kokku } 2022 + \text{varad kokku } 2021) / 2) * 100$

ROE (omakapitali tootlikkus): $\text{puhaskasum} / ((\text{omakapital kokku } 2022 + \text{omakapital kokku } 2021) / 2) * 100$

Kurmet Ossip

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 992	3 231	2
Finantsinvesteeringud	1 100	10 213	3
Nõuded ja ettemaksed	40 210	408 454	4
Kokku käibevarad	48 302	421 898	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 680 833	2 070 833	6
Materiaalsed põhivarad	18 841	22 129	7
Kokku põhivarad	3 699 674	2 092 962	
Kokku varad	3 747 976	2 514 860	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	181 475	20 000	8
Võlad ja ettemaksed	389 315	15 417	9
Kokku lühiajalised kohustised	570 790	35 417	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	160 000	180 000	8
Võlad ja ettemaksed	552 000	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	712 000	180 000	
Kokku kohustised	1 282 790	215 417	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	126 000	126 000	11
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 160 661	2 017 837	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	165 743	142 824	
Kokku omakapital	2 465 186	2 299 443	
Kokku kohustised ja omakapital	3 747 976	2 514 860	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	350 489	324 475	12
Muud äritulud	150 003	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-263 773	-139 329	13
Mitmesugused tegevuskulud	-26 515	-20 680	14
Tööjõukulud	-26 656	-22 010	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 288	-10 579	7
Muud ärikulud	-5 427	-4	16
Ärikasum (kahjum)	174 833	131 873	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-3 522	10 949	3
Intressitulud	0	2	
Intressikulud	-5 575	0	
Muud finantstulud ja -kulud	7	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	165 743	142 824	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	165 743	142 824	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Raku Maja 2022.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning investeringud sidusfirmadesse, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Antud aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtipabereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

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 õiglasel väärtuse meetodil.

Juhul, kui kinnisvara turul ei toimu sisulisi muudatusi, siis kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus hinnatakse ümber iga kahe kuni kolme aasta järel.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasel väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate teenust. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 10 000 eurot. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 euro, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	2,86 aastat
Muud masinad ja seadmed	2,5-10 aastat
Inventar	2,5 aastat

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- AS Raku Maja olulist mõju omavad aktsionärid;
 - olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
 - juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
 - eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.
- Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pank	6 797	3 036
Kassa	195	195
Kokku raha	6 992	3 231

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	221	221
Soetamine	140 014	140 014
Müük müügihinnas või lunastamine	-140 971	-140 971
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	10 949	10 949
31.12.2021	10 213	10 213
Kajastatud õiglasest väärtuses	10 213	10 213
Müük müügihinnas või lunastamine	-5 591	-5 591
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 522	-3 522
31.12.2022	1 100	1 100
Kajastatud õiglasest väärtuses	1 100	1 100

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	36 137	36 137
Ostjatelt laekumata arved	36 137	36 137
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 773	3 773
Laenunõuded	300	300
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 210	40 210
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	340 228	340 228
Ostjatelt laekumata arved	340 228	340 228
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 872	2 872
Laenunõuded	65 354	65 354
Kokku nõuded ja ettemaksed	408 454	408 454

2021.aastal oli laenu nõue summas 65 054 eurot antud laenuks seotud isikute kontsernikonto kaudu. (vt.lisa 17)

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		3 317	2 872	
Üksikisiku tulumaks		647		534
Sotsiaalmaks		1 099		907
Kohustuslik kogumispension		66		55
Töötuskindlustusmaksed		42		35
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 773			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 773	5 171	2 872	1 531

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 800 000
Ostud ja parendused	270 833
31.12.2021	2 070 833
Ostud ja parendused	1 460 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	150 000
31.12.2022	3 680 833

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	347 457	190 857
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	279 867	113 941

Raku Maja AS omab 3 kinnisvarainvesteeringut. Kõige vanema kinnisvarainvesteeringu väärtus määratleti Pindi Kinnisvara OÜ kutselise hindaja poolt 2022. aasta lõpu seisuga. Juhatuse otsusega tellitakse ülejäänud kinnisvarainvesteeringutele eksperthinnang 2023. aasta lõpus.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	133 203	26 441	159 644
Akumuleeritud kulum	-100 495	-26 441	-126 936
Jääkmaksumus	32 708	0	32 708
Amortisatsioonikulu	-10 579		-10 579
31.12.2021			
Soetusmaksumus	133 203	26 441	159 644
Akumuleeritud kulum	-111 074	-26 441	-137 515
Jääkmaksumus	22 129	0	22 129
Amortisatsioonikulu	-3 288		-3 288
31.12.2022			
Soetusmaksumus	133 203	26 441	159 644
Akumuleeritud kulum	-114 362	-26 441	-140 803
Jääkmaksumus	18 841	0	18 841

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Bestor Grupp AS	161 475	161 475				eur	01.01.2023
Lühiajalised laenud kokku	161 475	161 475					
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank AS	180 000	20 000	160 000		2,5%+6 kuu EURIBOR	eur	25.11.2026
Pikaajalised laenud kokku	180 000	20 000	160 000				
Laenukohustised kokku	341 475	181 475	160 000				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank AS	200 000	20 000	180 000		2,5%+6 kuu EURIBOR	eur	25.11.2026
Pikaajalised laenud kokku	200 000	20 000	180 000				
Laenukohustised kokku	200 000	20 000	180 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Muud varad	270 833	270 833
Kokku	270 833	270 833

Luminor Bank AS kohustuse tagatiseks on:

- hüpoteegiga koormatav kinnisvarainvesteering kinnistusregistri registriosa nr.17580250 (vt.lisa 6);
- Bestor Grupp AS, K-Kate Katused OÜ ja Bestorkate Tartu OÜ solidaargarantii summas 200000.-€;
- Kurmet Ossip'i käendus summas 100000.-€.

Bestor Grupp AS laenu kohustus summas 161 475 eurot on võetud laenuks seotud isikute kontsernikonto kaudu.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	934 850	382 850	552 000	
Võlad töövõtjatele	1 294	1 294		
Maksuvõlad	5 171	5 171		5
Kokku võlad ja ettemaksed	941 315	389 315	552 000	

	31.12.2021	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	12 818	12 818		
Võlad töövõtjatele	1 068	1 068		
Maksuvõlad	1 531	1 531		5
Kokku võlad ja ettemaksed	15 417	15 417		

Võlad tarnijatele sisaldavad võlgasid seotud osapoolte vastu 926 933 eurot. 2021. aastal oli see summa 923 eurot (vt.lisa 17)

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 861 123	1 728 529
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	465 281	432 132
Kokku tingimuslikud kohustised	2 326 404	2 160 661

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	126 000	126 000
Aktsiate arv (tk)	20 000	20 000
Aktsiate nimiväärtus	6.30	6.30

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	350 489	324 475	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	350 489	324 475	
Kokku müügitulu	350 489	324 475	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürimine	347 457	190 857	6
Muu müügitulu	3 032	133 618	
Kokku müügitulu	350 489	324 475	17

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Energia	50 787	35 671
Elektrienergia	22 790	17 368
Soojusenergia	27 997	18 303
Veevarustusteenused	1 822	1 598
Kinnisvaraga seotud materjalid ja teenused	211 164	102 060
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	263 773	139 329

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	11 041	7 265
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 613	4 586
Juriidilised teenused, konsultatsioonid	6 000	6 000
Kindlustuskulud	4 861	2 829
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 515	20 680

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	20 510	16 913	
Sotsiaalmaksud	6 147	5 097	
Kokku tööjõukulud	26 657	22 010	17
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	1	1	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5 417	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	10	4
Kokku muud ärikulud	5 427	4

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 137	405 582
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 137	405 582
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	536 216	59
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	192	864
Kokku võlad ja ettemaksed	536 408	923

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	552 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	552 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	9 600	9 300	300
Kokku antud laenud	0	9 600	9 300	300
ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		300		300
Kokku antud laenud		300		300

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		347 055		321 115
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		3 434		3 360
Kokku müüdnud		350 489		324 475

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	45 446	71 474	14 059	30 321
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		6 000		6 000
Kokku ostetud	45 446	77 474	14 059	36 321

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	26 657	22 010

2022. aastal on laenu kohustus summas 161 475 eurot võetud laenuks seotud isikute kontsernikonto kaudu.
2021.aastal oli laenu nõue summas 65 054 eurot antud laenuks seotud isikute kontsernikonto kaudu.

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad oluliselt käibevara. See asjaolu kujutab endast riski ettevõtte võimele jätkuvalt tegutseda. Ettevõtte peamised lühiajalised kohustused on seotud osapooltele ning nad ei kavatse nõuda tagasi oma laenu- jm nõudeid 2023.a. jooksul. Vajadusel olemas omanike finantsabi.

Lisa 19 Bilansivälised nõuded ja kohustused

- Kinnistule, Tallinn Valdeku 168 on seatud hüpoteegid Luminor Bank AS kasuks summas 1 690 463 eurot.
- Kinnistule, Harju maakond Viimsi vald Lubja küla Paevälja tee 3 on seatud hüpoteek Luminor Bank AS kasuks summas 260 000 eurot.
- Kinnistule Tööstuse tee 3, Tõrvandi alevik, Kambja vald, Tartu maakond on seatud hüpoteek Luminor Bank AS kasuks summas 1 365 000 eurot ja Fellin Invest OÜ kasuks summas 20 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.04.2023

AS Raku Maja (registrikood: 10412465) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KURMET OSSIP	Juhatuse liige	14.04.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Raku Maja aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud AS Raku Maja (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt AS Raku Maja finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on 31.12.2022 seisuga kajastatud kinnisvarainvesteeringute hulgas õiglase väärtuse meetodil objekt väärtuses 1 460 000 €, mille õiglast väärtust ei ole hinnatud ning me ei suutnud kindlaks määrata, kas kinnisvarainvesteeringu väärtuse osas on vajalikud mis tahes muudatused.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori 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.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori 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 lahkneb oluliselt 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega 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 märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia Osaühing

Auditoortetvõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

18.04.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Raku Maja (registrikood: 10412465) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	18.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 160 661
Aruandeaasta kasum (kahjum)	165 743
Kokku	2 326 404
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 326 404
Kokku	2 326 404

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	347457	99.13%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6107900
Faks	+372 6107901
E-posti aadress	aade.aas@rakumaja.ee