

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Rae Kinnistud OÜ

registrikood: 14496625

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: fci@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	11

Tegevusaruanne

Rae Kinnistud OÜ registreeriti äriühinguna 29.05.2018.

Ettevõtte on soetanud kinnistud, mida hoitakse väärtuse kasvu eesmärgil, et need tulevikus müüa või sobiva projekti leidmisel arendada.

Ettevõtte on tegutsev, kuid aruandeaastal ei saadud müügitulu (samuti puudus müügitulu võrdlusperioodil). Aruandeaasta tegevuse tulemiks oli kasum 458,1 tuhat eurot (võrdlusperiood lõppes kahjumiga 173,3 tuhat eurot). Kasumi kujunemist mõjutas kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kruntide õiglase väärtuse muutus.

Ettevõtte osanikud otsustasid moodustada vabatahtliku reservi negatiivse omakapitali seaduses nõutud suurusesse viimiseks summas 174 tuhat eurot. Reserv moodustati mitterahalise sissemaksega omanikulaenu intressikohustise arvel.

Ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2023 ületavad käibevara 2 271,9 tuhande euro võrra, mis on tingitud omanikulaenude kajastamisest lühiajaliste kohustistena. Aruande koostamise hetkel on omanikulaenude pikendamises kokku lepitud ning ettevõtte ei ole raskusi muude lühiajaliste kohustiste täitmisega.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	702	211	
Nõuded ja ettemaksed	1 101	280	
Kokku käibevarad	1 803	491	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 300 000	1 649 000	2
Kokku põhivarad	2 300 000	1 649 000	
Kokku varad	2 301 803	1 649 491	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 679 350	0	3
Võlad ja ettemaksed	594 395	0	4
Kokku lühiajalised kohustised	2 273 745	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 850	1 671 500	3
Võlad ja ettemaksed	564	594 426	4
Kokku pikaajalised kohustised	12 414	2 265 926	
Kokku kohustised	2 286 159	2 265 926	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Muud reservid	174 000	0	5,7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-618 935	-445 627	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	458 079	-173 308	
Kokku omakapital	15 644	-616 435	
Kokku kohustised ja omakapital	2 301 803	1 649 491	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Muud äritulud	651 000	0	2
Mitmesugused tegevuskulud	-22 988	-3 952	
Muud ärikulud	0	1	
Ärikasum (kahjum)	628 012	-3 951	
Intressikulud	-169 933	-169 357	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	458 079	-173 308	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	458 079	-173 308	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rae Kinnistud OÜ 2023. 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

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha 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 aruandes arvelduskonto jääki.

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 dividendidele 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:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 649 000
31.12.2022	1 649 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	651 000
31.12.2023	2 300 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 639	-2 638

Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud kajastuvad Kasumiaruande rea Mitmesugused tegevuskulud koosseisus.

31. detsember 2023 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise, mille tulemusena on leitud, et vara õiglane väärtus on 2 300 000 eurot. Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest kajastub Kasumiaruande real Muud äritulud.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapooletl	845 600	845 600	0	0	10%	EUR	2024	7
Laen seotud osapooletl	833 750	833 750	0	0	10%	EUR	2024	7
Laen seotud osapooletl	11 850	0	11 850	0	10%	EUR	2027	7
Pikaajalised laenud kokku	1 691 200	1 679 350	11 850	0				
Laenukohustised kokku	1 691 200	1 679 350	11 850	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapooletl	835 750	0	835 750	0	10%	EUR	2024	7
Laen seotud osapooletl	833 750	0	833 750	0	10%	EUR	2024	7
Laen seotud osapooletl	2 000	0	2 000	0	10%	EUR	2027	7
Pikaajalised laenud kokku	1 671 500	0	1 671 500	0				
Laenukohustised kokku	1 671 500	0	1 671 500	0				

Laenud seotud osapooltelt on saadud tagatise seadmata.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 599	4 599	0	
Muud võlad	590 360	589 796	564	
Intressivõlad	590 360	589 796	564	7
Kokku võlad ja ettemaksed	594 959	594 395	564	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud võlad	594 426	0	594 426	
Intressivõlad	594 426	0	594 426	7
Kokku võlad ja ettemaksed	594 426	0	594 426	

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	5	5

Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast suurusega 625 eurot, kahest osast suurusega 416 eurot ja ühest osast suurusega 418 eurot.

Netovara vastavusse viimiseks Äriseadustiku nõuetega otsustasid omanikud moodustada vabatahtliku reservi summas 174 000 eur. Sissemakse vabatahtlikku reservi on mitterahaline ja sellelt ei arvestata intresse omanike kasuks.

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Rae Kinnistud OÜ-le ei ole töötajaid.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	833 750	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	845 600	0
Kokku laenukohustised	1 679 350	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	207 540	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	382 256	0
Kokku võlad ja ettemaksed	589 796	0

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	11 850	835 750
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	835 750
Kokku laenukohustised	11 850	1 671 500
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	564	297 138
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	297 288
Kokku võlad ja ettemaksed	564	594 426

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	833 750	2 000	0	835 750	84 693
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	833 750	2 000	0	835 750	84 664
Kokku laenukohustised	1 667 500	4 000	0	1 671 500	169 357

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	835 750	9 850	0	845 600	84 967
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	835 750	9 850	0	845 600	84 966
Kokku laenukohustised	1 671 500	19 700	0	1 691 200	169 933

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

Osanike otsusega suunati 174 000 eurot omanikulaenu intressivõlast rahalise sissemaksena vabatahtliku reservi moodustamiseks (lisa 5).

Juhatusel 2023. aastal ja võrdlusperioodil tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.02.2024

Rae Kinnistud OÜ (registrikood: 14496625) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR MÖLDER	Juhatuse liige	22.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-618 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)	458 079
Kokku	-160 856
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-160 856
Kokku	-160 856

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	fci@capmill.eu