

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Rari Capital Management OÜ

registrikood: 16176511

tänavatänu nimi, Ahtri tn 6a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

telefon: +372 5017100, +372 6318900

e-posti aadress: raricapitalmanagement@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tööjõukulud	7
Lisa 3 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalaks on fondide valitsemine. 21.06.2021 registreeris Finantsinspeksioon Rari Capital Management OÜ-u väikefondi valitsejana.

Ettevõtte on fondjuhiks ja täisosanikuks Favorte Real Estate Development Usaldusfondis, mis asutati 29.06.2021. Fondi eesmärk on arendada stock-office tüüpi hoonete portfelli Baltikumis. Fondi investoriteks on jõukad eraisikud, pensionifondid, kindlustusfirmad, family-office haldurid.

2023.a jooksul jätkas fond 3 investeerimisobjekti: Viimsi vallas asuva Tulbiõe elamuarenduse ja ärihoone projektide ning Rae vallas paikneva Kuremesta projekti arendamisega. 2023. aasta lõpuga oli Fondil kolm 100%-lise osalusega tütarettevõtet, mis omavad kokku 144 371 m² arendusmaad.

2023. aasta 15. detsembril lahkus ettevõttes finantstjuht ning finantsjuhtimise võttis enda kanda juhatus. Lisaks alustati koostööd OÜ-ga Miti, mis pakub fondile sisemist kinnisvarahindamise ja investorite raporti koostamise teenust.

2023. aastal toimus tänu baasintresside kiirele tõusule investeerimiskliima ja ka kinnisvaraturu jätkuv jahtumine ning see on mõjutanud ka fondi kapitali kaasamise tempot. Aktiivsed läbirääkimised jätkuvad, kuid 2023. aastal täiendavat kapitali fondi ei kaasatud. Rari Capital Management-ile 2023. majandusaastal kahjum vähenes 43 796 euroni seoses arenduses olevate projektide edenemise ja usaldusosanikelt arendustegevuse läbiviimiseks kapitali sisse kutsumisega. 2023. aasta kahjumi katsid ettevõtte osaniku sissemaksetega vabatahtlikku reservkapitali.

2024.a eesmärk on jätkata olemasolevate fondi investeerimisobjektide arendamist. 2024.a on alustatud müügitegevustega nii Tulbiõe kui Kuremetsa projektidel. Olemasolevate projektide arenduste omakapital on finantseeritud. Samas uus kaasatud täiendav kapital võimaldab arendusprojektide portfelli laiendada. Fond keskendub arvestades muutunud investeerimiskliimat peamiselt Eestis asuvate kinnisvaraprojektide arendamisele.

2024.a äritegevus toimub ettevõtte jaoks kasumlikult ja täiendavat kapitaliseerimise vajadust ette ei nähta.

Riho Unt

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	742	28 512
Nõuded ja ettemaksed	50 000	8 818
Kokku käibevarad	50 742	37 330
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1	1
Materiaalsed põhivarad	680	994
Kokku põhivarad	681	995
Kokku varad	51 423	38 325
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	121	14 788
Kokku lühiajalised kohustised	121	14 788
Kokku kohustised	121	14 788
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Muud reservid	199 868	128 306
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-107 270	-36 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 796	-71 230
Kokku omakapital	51 302	23 537
Kokku kohustised ja omakapital	51 423	38 325

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	80 488	56 587	
Muud äritulud	0	1	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-12 701	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 779	-29 872	
Tööjõukulud	-98 631	-84 066	2
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-314	-262	
Muud ärikulud	0	-86	
Ärikasum (kahjum)	-43 236	-70 399	
Intressitulud	1	1	
Intressikulud	-561	-832	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-43 796	-71 230	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 796	-71 230	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev lühendatud 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.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid tütar- ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ostjate laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse ning kajastatakse bilansis eraldi real ebatõenäolised laekumised". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliste laekumiste kulu vähendamisenä, lootusetuks muutunud arved kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete hindamisel vaadatakse iga nõuet eraldi ning vastavalt sellele kajastatakse neid bilansis kas soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud on varad, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Varude mõiste hõlmab lisaks müügiks ostetud kaupadele ka selliseid objekte nagu müügiks hoitavad seadmed, kinnisvara ja teenused.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ning teistest otsestest väljaminekutest. Varude maksumust korrigeeritakse kulutustega, mis otseselt suurendavad nende väärtust. Varude müügi korral on soetusmaksumuse arvestusel kasutatud individuaalse hindamise meetodit. Varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad ja nende soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod). Varud hinnatakse bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa), mida ettevõtte hoiab renditulude teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mille kohaselt hinnatakse iga bilansipäeval kinnisvarainvesteering ümber selle õiglasele väärtusele. Ümberhindlustest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kirjetel "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Suuremate ostude puhul määratakse igaüksik juhul eraldi, kas ostetud vara võetakse arvele põhivarana või kantakse kulusse. Samuti määratakse igaüksik juhul põhivarale rakendatav amortisatsioon. Üldjuhul objektid, mille maksumus on alla 3000 euro, kantakse kulusse. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit.

Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest:

autod – amortisatsioonimäär 20 % aastas,
arvutustehnika – amortisatsioonimäär 40 % aastas.

Põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui nendega seoses viiakse konkreetse vara omadused kvalitatiivselt uuele tasemele või kui on võimalik tõestada, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Jooksvad remonditööd kajastatakse perioodikuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, maksuvõlad, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Pikaajaliste kohustistena on bilansis kajastatud kohustised, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud lühiajalistena.

Tulud

Tulu on aruandeperioodil majandusliku kasu suurenemine, millega kaasneb varade suurenemine või kohustiste vähenemine ja mis suurendab raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud omanike poolt teostatud sissemaksed omakapitali.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Ettevõtte loeb seotud osapoolteks:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsember ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-73 715	-62 830
Sotsiaalmaksud	-24 916	-21 236
Kokku tööjõukulud	-98 631	-84 066
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
--------------	------------	------------

Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	120	0
Kokku võlad ja ettemaksed	120	0

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 018	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 440	1 440
Kokku ostetud	2 458	1 440

Aruandeperioodil ei ole ettevõtte tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.04.2024

Rari Capital Management OÜ (registrikood: 16176511) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIHO UNT	Juhatuse liige	19.04.2024
Resolutsioon:	Kiita heaks Rari Capital Management OÜ 2023.a. majandusaasta aruanne.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-107 270
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 796
Kokku	-151 066
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-151 066
Kokku	-151 066

Liita 2023.a. kahjum vararemate perioodide kahjumile.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-107 270
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 796
Kokku	-151 066
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-151 066
Kokku	-151 066

Liita 2023.a kahjum varasemate perioodide kahjumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	80488	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6318900
Mobiiltelefon	+372 5017100
E-posti aadress	raricapitalmanagement@gmail.com