

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Rannahoone OÜ

registrikood: 14056961

postiaadress: Harju maakond, Viimsi vald, Haabneeme alevik,
Kesk tee 27

postisihnumber: 74001

e-posti aadress: mniimeister@icloud.com

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 Võlad ja ettemaksud	8
Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Rannahoone OÜ asutati 2016. aasta kevadel eesmärgiga arendada Viimsi valda Kesk tee 27 kinnistule Rannahoone. 2017. aastal alustati ehitusega ning hoone valmis 2018. jaanuari keskel. Maja anti üle rentnikule 2018. aasta jaanuaris. 2018. aasta algusest teenib ettevõtte renditulu.

2022. aruandeaastal oli ettevõtte müügi käive 125 447 eurot ning ettevõtte teenis 2023. aastal puhaskahjumit kokku 96 445 eurot.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamiskuupäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Personal ja tasud

2023. majandusaastal ettevõttel töötajad puudusid ja töötasusid ei makstud.

Seotud osapooled

Ettevõtte tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 1 liikmest. Majandusaastal juhatuse liikmele tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

Järgneval majandusaastal plaanib ettevõtte juhtkond jätkata samal tegevusalal ning lõpetada majandusaasta kasumiga.

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 717	13 110	
Nõuded ja ettemaksud	1 795	0	
Kokku käibevarad	11 512	13 110	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 015 950	2 150 000	2
Kokku põhivarad	2 015 950	2 150 000	
Kokku varad	2 027 462	2 163 110	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	24 681	30 140	3
Võlad ja ettemaksud	15 214	24 277	4
Kokku lühiajalised kohustised	39 895	54 417	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	769 758	794 439	3
Kokku pikaajalised kohustised	769 758	794 439	
Kokku kohustised	809 653	848 856	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 311 754	107 647	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 445	1 204 107	
Kokku omakapital	1 217 809	1 314 254	
Kokku kohustised ja omakapital	2 027 462	2 163 110	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	125 447	122 512	
Muud äritulud	3 981	1 196 097	
Mitmesugused tegevuskulud	-41 992	-59 960	5
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-17 667	
Muud ärikulud	-134 470	-39	
Ärikasum (kahjum)	-47 034	1 240 943	
Intressikulud	-49 411	-36 836	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-96 445	1 204 107	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 445	1 204 107	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rannahoone OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Eesti finantsaruandluse standardid on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) 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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Juhul kui kinnisvaraobjekti eest tasutakse järeelmaksuga, loetakse objekti soetusmaksumuseks makstava tasu nüüdsväärtust. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel rakendatakse õiglase väärtuse meetodit. Meetodi rakendamisel hinnatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise korraldab tegevjuht. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodit kajastavatelt kinnisvarainvesteeringutelt amortisatsiooni ei arvestata.

Kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole võimalik hinnata, tuleb bilansis kajastada investeeringuobjekte soetusmaksumuse meetodil, arvates maha akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus selle kasutamise eesmärgis (näiteks kinnisvarainvesteeringust saab ettevõtte kasutatav põhivara või vastupidi). Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu see ümber klassifitseeritakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne ja immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

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

Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja ehitiste amortisatsiooni määr on 2% aastas.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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.

Seotud osapooled

Osaühing Rannahoone aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- 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	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 196 096
Ümberliigitamised	953 904
31.12.2022	2 150 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-134 050
Ümberliigitamised	0
31.12.2023	2 015 950

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	84 000	66 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	39 185	59 947

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 omanikelt	314 000	0	314 000		6,5%	EUR	2025	7
Swedbank	480 439	24 681	455 758		2,8%	EUR	2024	
Pikaajalised laenud kokku	794 439	24 681	769 758					
Laenukohustised kokku	794 439	24 681	769 758					

	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 omanikelt	314 000	0	314 000		6,5%	EUR	2025	7
Swedbank	510 579	30 140	480 439		2,8%	EUR	2024	
Pikaajalised laenud kokku	824 579	30 140	794 439					
Laenukohustised kokku	824 579	30 140	794 439					

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 809	1 809
Maksuvõlad	1 397	1 397
Muud võlad	11 206	11 206
Intressivõlad	11 206	11 206
Saadud ettemaksed	802	802
Tulevaste perioodide tulud	802	802
Kokku võlad ja ettemaksed	15 214	15 214

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 437	9 437
Maksuvõlad	840	840
Muud võlad	11 405	11 405
Intressivõlad	11 405	11 405
Saadud ettemaksed	2 595	2 595
Kokku võlad ja ettemaksed	24 277	24 277

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Kindlustuskulud	1 263	964
Pangateenused	23	13
Kulud edasi müügiks	28 503	58 656
Tehnika ja seadmed	5 299	0
Korrashoid	3 529	0
Raamatupidamisteenused	116	0
Muud	3 259	327
Kokku mitmesugused tegevuskulud	41 992	59 960

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	325 205	325 405	3
Kokku laenukohustised	325 205	325 405	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	314 000	0	0	314 000	20 410	3
Kokku laenukohustised	314 000	0	0	314 000	20 410	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	314 000	0	0	314 000	20 410	3
Kokku laenukohustised	314 000	0	0	314 000	20 410	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Rannahoone OÜ (registrikood: 14056961) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO NIIMEISTER	Juhatuse liige	28.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 311 754
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 445
Kokku	1 215 309
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 215 309
Kokku	1 215 309

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 311 754
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 445
Kokku	1 215 309
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 215 309
Kokku	1 215 309

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	125447	100.00%	Jah