

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: RETAM INVEST OÜ

registrikood: 12898609

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Laki tn 16

postisihthnumber: 10621

e-posti aadress: reimotamm@hotmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Retam Invest OÜ on 2015 aastal asutatud ettevõtte. Ettevõtte tegevusvaldkondadeks on kinnisvara Investeeringud renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja äritegevust abistavate teenuste osutamine.

	2023	2022
JUURDEKASVUD (%)		
Käibe kasv	-23%	-39%
Varade kasv	5%	16%
Omakapitali kasv	4%	17%
RENTAABLUSE SUHTARVUD		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	0,04	0,14
Varade puhasrentaablus (ROA)	0,03	0,12
LIKVIIDSUSSUHTARVUD		
Maksevõime kordaja	16,12	4,16
Võlakordaja	0,17	0,17
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	= Puhaskasum / Omakapital	
Varade puhasrentaablus (ROA)	= Puhaskasum / Varade maht	
Maksevõime kordaja	= Käibevara / Lühiajalised kohustused	
Võlakordaja	= Kohustused kokku / Bilansimaht	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 533	40 393	
Nõuded ja ettemaksed	58 041	58 170	2
Varud	18 215	5 688	
Kokku käibevarad	96 789	104 251	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	197 503	181 650	
Finantsinvesteeringud	5 448	0	
Kinnisvarainvesteeringud	176 000	168 000	3
Materiaalsed põhivarad	8 123	7 657	4
Kokku põhivarad	387 074	357 307	
Kokku varad	483 863	461 558	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 328	22 397	5
Võlad ja ettemaksed	2 675	2 647	6
Kokku lühiajalised kohustised	6 003	25 044	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	78 405	51 417	5
Kokku pikaajalised kohustised	78 405	51 417	
Kokku kohustised	84 408	76 461	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	72 500	72 500	7
Kohustuslik reservkapital	7 250	7 250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	305 347	249 924	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 358	55 423	
Kokku omakapital	399 455	385 097	
Kokku kohustised ja omakapital	483 863	461 558	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	13 191	17 201	8
Muud äritulud	0	737	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 063	-13 362	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 705	-3 075	
Muud ärikulud	-384	-465	
Ärikasum (kahjum)	-14 961	1 036	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	21 341	18 742	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	8 000	36 000	
Intressitulud	486	486	
Intressikulud	-1 467	-841	
Muud finantstulud ja -kulud	959	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 358	55 423	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 358	55 423	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Retam Invest OÜ 2023 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonnapoolt väljaantud juhendid.

Ettevõtte on vastavalt Raamatupidamise seadusele koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutatud on kasumiaruande skeemi 1.

Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtteks käsitletakse majandusüksust, mille üle Retam Investil on mõju ning mis ei ole tütarettevõtte ega osalus ühisettevõttes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimalusel iga ostja kohta eraldi. Kui nõude laekumise tõenäosust hinnata ei osata, kasutatakse nõude hindamisel ligikaudset meetodit. Ebatõenäoliselt laekuvate summade hindamine ja kuluks kandmine põhineb möödunud aastate kogemustel, kuid tuleb hinnata bilansipäeva seisuga, arvesse võttes kogu aruande koostamise ajaks teada olevat informatsiooni (k.a pärast bilansipäeva teatavaks saanud asjaolusid), ning ebatõenäoliselt laekuvate summade kui ka kulu suurus on hinnanguline. Ebatõenäoliselt laekuvad summad hinnatakse ja kulukanne tehakse majandusaasta lõpul. Kui aga ilmneb, et konkreetne nõudesumma jääb laekumata, tunnistatakse nõue lootusetuks ja kantakse arvejärgne nõudesumma bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetamismaksumus on alla 500 euro, kantakse kasutuselevõtmisel kulusse ja nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetamismaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu põhivara	5 aastat
Transpordivahendid	5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Alates 1. jaanuar 2018 hakkas Eestis kehtima seaduse muudatus, mis lubab rakendada dividendidele 14%-list maksumäära. Seda soodustust saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga, st 14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta jaotatud kasumisummale ning kõik, mis sellest üle ulatub maksustatakse määraga 20%. Erasisikutele on maksumäär endiselt 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtjatel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumidividendina väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Retam Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
- tegevjuhtkonda
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 416	6 416
Ostjatelt laekumata arved	6 416	6 416
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 000	5 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 942	1 942
Muud nõuded	16 736	16 736
Viitlaekumised	16 736	16 736
Laenunõuded seotud osapooltele	16 200	16 200
Intressinõuded seotud osapooltele	11 747	11 747
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 041	58 041
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 173	2 173
Ostjatelt laekumata arved	2 173	2 173
Nõuded seotud osapoolte vastu	20 400	20 400
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 558	1 558
Muud nõuded	6 579	6 579
Viitlaekumised	6 579	6 579
Laenunõuded seotud osapooltele	16 200	16 200
Intressinõuded seotud osapooltele	11 260	11 260
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 170	58 170

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	111 000
Ostud ja parendused	21 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	36 000
31.12.2022	168 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	8 000
31.12.2023	176 000

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	13 700	1 677	15 377
Akumuleeritud kulum	-6 043	-1 677	-7 720
Jääkmaksumus	7 657	0	7 657
Ostud ja parendused	0	4 171	4 171
Amortisatsioonikulu	-2 740	-965	-3 705
31.12.2023			
Soetusmaksumus	13 700	5 848	19 548
Akumuleeritud kulum	-8 783	-2 642	-11 425
Jääkmaksumus	4 917	3 206	8 123

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen seotud osapooletl	54 631	331	54 300		0	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	54 631	331	54 300				
Pikaajalised võlakirjad							
Laen	24 105	0	24 105		5%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised võlakirjad kokku	24 105	0	24 105				
Kapitalirendikohustised kokku	2 997	2 997	0				
Laenukohustised kokku	81 733	3 328	78 405				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muu leping	831	831					
Laen	18 305	18 305			5%	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	19 136	19 136					
Pikaajalised laenud							
Laen seotud osapooletl	48 531	231	48 300		0%	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	48 531	231	48 300				
Kapitalirendikohustised kokku	6 147	3 030	3 117				
Laenukohustised kokku	73 814	22 397	51 417				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 416	1 416
Muud võlad	1 259	1 259
Intressivõlad	1 259	1 259
Kokku võlad ja ettemaksed	2 675	2 675
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 521	2 521
Muud võlad	126	126
Intressivõlad	126	126
Kokku võlad ja ettemaksed	2 647	2 647

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	72 500	72 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 191	17 201
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 191	17 201
Kokku müügitulu	13 191	17 201
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	11 778	3 564
Kinnisvaraga seotud teenused	1 413	13 637
Kokku müügitulu	13 191	17 201

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 947	47 860
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 947	47 860
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	331	231
Kokku laenukohustised	331	231

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 ettevõtjad	54 600	48 300
Kokku laenukohustised	54 600	48 300

ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 200	16 200	486
Kokku antud laenud	16 200	16 200	486

ANTUD LAENUD	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 200	16 200	486
Kokku antud laenud	16 200	16 200	486

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 ettevõtjad	51 800	0	3 500	48 300	0
Kokku laenukohustised	51 800	0	3 500	48 300	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 300	6 000	54 300	0
Kokku laenukohustised	48 300	6 000	54 300	0

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	12 000
Kokku müüdud	0	12 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.07.2024

RETAM INVEST OÜ (registrikood: 12898609) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIMO TAMM	Juhatuse liige	04.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	305 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 358
Kokku	319 705
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	319 705
Kokku	319 705

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	305 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 358
Kokku	319 705
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	319 705
Kokku	319 705

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11778	89.29%	Jah
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	1413	10.71%	Ei