

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** OÜ Raybnb

**registrikood:** 14564166

**postiaadress:** Harju maakond, Harku vald, Tabasalu alevik,  
Kiili tn 5

**postisihthnumber:** 76901

**telefon:** +372 5091791

**e-posti aadress:** marek@estateguru.co

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 7  |
| Lisa 3 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed         | 8  |
| Lisa 5 Müügitulu                   | 9  |
| Lisa 6 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

OÜ Raybnb on registreeritud 12.09.2018 aastal Tallinna Äriregistris. Ettevõtte põhitegevusala on Enda kinnisvara ost ja müük . Tegevusala kood Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorite (EMTAK) järgi on 68201.

2023. aastal moodustas müügikäive 40 000 eurot (2022: 40 000 eurot). Ettevõtte 2023. aasta kahjumiks kujunes 36 357 eurot (2022: kasum 20 588 eurot).

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele 2023. ja 2022. tasusid ei arvestatud ega makstud.

Seisuga 31.12.2023 ettevõttes töötajaid ei olnud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 46 878         | 46 875         |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 250 891        | 247 010        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 116 479        | 162 783        | 2,6     |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>414 248</b> | <b>456 668</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 25 000         | 25 000         |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>25 000</b>  | <b>25 000</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>439 248</b> | <b>481 668</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 73 440         | 46 504         | 4,6     |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>73 440</b>  | <b>46 504</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 316 170        | 349 169        | 3,6     |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>316 170</b> | <b>349 169</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>389 610</b> | <b>395 673</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 83 495         | 62 907         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -36 357        | 20 588         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>49 638</b>  | <b>85 995</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>439 248</b> | <b>481 668</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 45 641         | 40 000        | 5       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>45 641</b>  | <b>40 000</b> |         |
| Üldhalduskulud                              | -7             | -1 636        |         |
| Muud äritulud                               | 0              | 8 000         |         |
| Muud ärikulud                               | -57 236        | -5            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-11 602</b> | <b>46 359</b> |         |
| Intressitulud                               | 10 842         | 6 770         | 6       |
| Intressikulud                               | -35 597        | -32 541       | 6       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-36 357</b> | <b>20 588</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-36 357</b> | <b>20 588</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Raybnb raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Osaühingu majandusaasta on 01. jaanuar – 31. detsember.

Kasumiaruande koostamisel lähtutakse EV Raamatupidamistoimkonna poolt koostatud kasumiaruande skeemist nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

### Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuva nõude on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses üldhalduskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded 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 soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt määrata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodus-maksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide 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

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Laenunõuded                       | 105 811        | 105 811        | 6       |
| Muud nõuded                       | 10 668         | 10 668         |         |
| Intressinõuded                    | 10 668         | 10 668         | 6       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>116 479</b> | <b>116 479</b> |         |
|                                   |                |                |         |
|                                   | 31.12.2022     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Laenunõuded                       | 151 361        | 151 361        | 6       |
| Muud nõuded                       | 11 422         | 11 422         |         |
| Intressinõuded                    | 11 422         | 11 422         | 6       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>162 783</b> | <b>162 783</b> |         |

## 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              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajaline laen                 | 316 170    |                                   | 316 170             |             | 10%          | EUR         | 2026        | 6       |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 316 170    |                                   | 316 170             |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 316 170    |                                   | 316 170             |             |              |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajaline laen                 | 349 169    |                                   | 349 169             |             | 10%          | EUR         | 2026        | 6       |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 349 169    |                                   | 349 169             |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 349 169    |                                   | 349 169             |             |              |             |             |         |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 163           | 163            |         |
| Muud võlad                       | 73 277        | 73 277         |         |
| Intressivõlad                    | 73 277        | 73 277         | 6       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>73 440</b> | <b>73 440</b>  |         |

  

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 163           | 163            |         |
| Muud võlad                       | 46 341        | 46 341         |         |
| Intressivõlad                    | 46 341        | 46 341         | 6       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>46 504</b> | <b>46 504</b>  |         |

## Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

|                                                              | 2023          | 2022          |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes                  |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                                 |               |               |
| Eesti                                                        | 40 000        | 40 000        |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, muud                           | 5 641         | 0             |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>                   | <b>45 641</b> | <b>40 000</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                       | <b>45 641</b> | <b>40 000</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                                |               |               |
| Kinnisvarabüroode tegevus (68311)                            | 40 000        | 40 000        |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201) | 5 641         | 0             |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                       | <b>45 641</b> | <b>40 000</b> |

## Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus | EURO Holding OÜ |
|-------------------------------------------|-----------------|

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023    | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |               |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 99 979        | 162 783        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>99 979</b> | <b>162 783</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |               |                |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 29 142        | 12 102         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 44 135        | 34 239         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>73 277</b> | <b>46 341</b>  |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Laenukohustised                                                                                                                  |                |                |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 176 900        | 151 000        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 139 270        | 198 169        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>316 170</b> | <b>349 169</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

OÜ Raybnb (registrikood: 14564166) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| MAREK PÄRTEL       | Juhatuse liige     | 09.07.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 83 495        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -36 357       |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>47 138</b> |
| Jaotamine                                    |               |
| Kasumi kandmine järgmisesse aastasse         |               |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>47 138</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 83 495        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -36 357       |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>47 138</b> |
| Jaotamine                                    |               |
| Kasumi kandmine järgmisesse aastasse         |               |

# Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus                            | 68311      | 40000           | 87.64%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 5641            | 12.36%      | Ei             |