

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: AS Raku Maja

registrikood: 10412465

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa,
Valdeku tn 168

postisihthnumber: 11217

telefon: +372 6107900

faks: +372 6107901

e-posti aadress: aade.aas@rakumaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Aktsiakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Muud ärikulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Lisa 19 Lisa 19 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

AS Raku Maja põhitegevuseks aastal 2023 oli kinnisvara üürileandmine ning käitlus.

AS Raku Maja müügitulu 2023. aastal oli 346 735 eurot, millest üüritulu oli 345 824 eurot.

2023. aastal oli AS Raku Maja keskmine töötajate arv 2 töötajat.

2023. aastal oli töötajate palgakulu koos maksudega 28 745 eurot.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele maksti 2023. aastal tasusid summas 28 745 eurot.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad suhtarvud

	2023	2022
• Müügitulu kasv	-0,01%	8,0%
• Brutokasumi määär	50,95%	24,7%
• Kasumi kasv	3,72%	16,0%
• Puhasrentaablus	49,58%	47,3%
• Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,32	0,1
• ROA	3,90%	5,3%
• ROE	6,52%	7,0%

Müügitulu kasv: $(\text{müügitulu } 2023 - \text{müügitulu } 2022) / \text{müügitulu } 2022 * 100$

Brutokasumi määär: $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

Kasumi kasv: $(\text{puhaskasum } 2023 - \text{puhaskasum } 2022) / \text{puhaskasum } 2022 * 100$

Puhasrentaablus: $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevarad/lühiajalised kohustused

ROA (varade tootlikkus): $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (omakapitali tootlikkus): $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Kurmet Ossip

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 024	6 992	2
Finantsinvesteeringud	1 347	1 100	3
Nõuded ja ettemaksed	249 358	40 210	4
Kokku käibevarad	251 729	48 302	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 140 833	3 680 833	6
Materiaalsed põhivarad	16 210	18 841	7
Kokku põhivarad	4 157 043	3 699 674	
Kokku varad	4 408 772	3 747 976	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	393 263	181 475	8
Võlad ja ettemaksed	395 244	389 315	9
Kokku lühiajalised kohustised	788 507	570 790	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	431 168	160 000	8
Võlad ja ettemaksed	552 000	552 000	9
Kokku pikaajalised kohustised	983 168	712 000	
Kokku kohustised	1 771 675	1 282 790	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	126 000	126 000	11
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 326 404	2 160 661	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 911	165 743	
Kokku omakapital	2 637 097	2 465 186	
Kokku kohustised ja omakapital	4 408 772	3 747 976	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	346 735	350 489	12
Muud äritulud	60 000	150 003	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-170 070	-263 773	14
Mitmesugused tegevuskulud	-24 965	-26 515	15
Tööjõukulud	-28 745	-26 656	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 631	-3 288	7
Muud ärikulud	-21	-5 427	17
Ärikasum (kahjum)	180 303	174 833	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	7 406	-3 522	
Intressitulud	114	0	
Intressikulud	-15 920	-5 575	
Muud finantstulud ja -kulud	8	7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	171 911	165 743	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 911	165 743	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Raku Maja 2023.aasta 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning investeringud sidusfirmadesse, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Antud aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtipabereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil.

Juhul, kui kinnisvara turul ei toimu sisulisi muudatusi, siis kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus hinnatakse ümber iga kahe kuni kolme aasta järel.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasel väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate teenust. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 10 000 eurot. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 euro, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	2,86 aastat
Muud masinad ja seadmed	2,5-10 aastat
Inventar	2,5 aastat

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- AS Raku Maja olulist mõju omavad aktsionärid;
 - olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
 - juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
 - eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.
- Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pank	829	6 797
Kassa	195	195
Kokku raha	1 024	6 992

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	10 213	10 213
Müük müügihinnas või lunastamine	-5 591	-5 591
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 522	-3 522
31.12.2022	1 100	1 100
Kajastatud õiglases väärtuses	1 100	1 100
Soetamine	69 996	69 996
Müük müügihinnas või lunastamine	-77 155	-77 155
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	7 406	7 406
31.12.2023	1 347	1 347
Kajastatud õiglases väärtuses	1 347	1 347

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	83 475	83 475	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5	5
Laenunõuded	165 300	165 300	
Muud lühiajalised nõuded	578	578	
Kokku nõuded ja ettemaksed	249 358	249 358	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	36 137	36 137	
Ostjatelt laekumata arved	36 137	36 137	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 773	3 773	5
Laenunõuded	300	300	
Muud lühiajalised nõuded	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 210	40 210	

2023.aastal oli laenu nõue summas 165 000 eurot antud laenuks seotud isikute kontsernikonto kaudu. (vt.lisa 17)

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 503		3 317
Üksikisiku tulumaks		647		647
Sotsiaalmaks		1 099		1 099
Kohustuslik kogumispension		66		66
Töötuskindlustusmaksed		42		42
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5		3 773	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5	3 357	3 773	5 171

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 070 833
Ostud ja parendused	1 460 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	150 000
31.12.2022	3 680 833
Ostud ja parendused	400 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	60 000
31.12.2023	4 140 833

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	345 824	347 457
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	170 070	279 867

Raku Maja AS omab 4 kinnisvarainvesteeringut.

Kinnisvarainvesteering väärtusega 1 950 000 eurot puhul teostati hindamine 2022.a. lõpu seisuga.

Kinnisvarainvesteering väärtusega 270 833 eurot soetati 2021.aastal ning õiglase väärtuse hindamist ei ole tehtud.

Kinnisvara investeering väärtisega 1 520 000 eurot väärtus määratleti sõltumatu eksperdi poolt septembris 2023.

Kinnisvarainvesteering väärtusega 400 000 eurot soetati 2023.aastal sõltumatult osapoolelt, mistõttu soetusmaksumus väljendub õiglast väärtust.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	133 203	26 441	159 644
Akumuleeritud kulum	-111 074	-26 441	-137 515
Jääkmaksumus	22 129	0	22 129
Amortisatsioonikulu	-3 288	0	-3 288
31.12.2022			
Soetusmaksumus	133 203	26 441	159 644
Akumuleeritud kulum	-114 362	-26 441	-140 803
Jääkmaksumus	18 841	0	18 841
Amortisatsioonikulu	-2 631	0	-2 631
31.12.2023			
Soetusmaksumus	133 203	26 441	159 644
Akumuleeritud kulum	-116 993	-26 441	-143 434
Jääkmaksumus	16 210	0	16 210

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Bestor Grupp AS	349 913	349 913				eur	01.01.2024
Lühiajalised laenud kokku	349 913	349 913					
Pikaajalised võlakirjad							
Luminir Bank AS	474 518	43 350	431 168		2,5%+6 kuu EURIBOR	eur	25.09.2028
Pikaajalised võlakirjad kokku	474 518	43 350	431 168				
Laenukohustised kokku	824 431	393 263	431 168				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Bestor Grupp AS	161 475	161 475				eur	01.01.2023
Lühiajalised laenud kokku	161 475	161 475					
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank AS	180 000	20 000	160 000		2,5%+6 kuu EURIBOR	eur	25.11.2026
Pikaajalised laenud kokku	180 000	20 000	160 000				
Laenukohustised kokku	341 475	181 475	160 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Muud varad	270 833	270 833
Kokku	270 833	270 833

Luminor Bank AS kohustuse tagatiseks on:

- hüpoteegiga koormatav kinnisvarainvesteering kinnistusregistri registriosa nr.17580250 (vt.lisa 6);
- Bestor Grupp AS, K-Kate Katused OÜ ja Bestorkate Tartu OÜ solidaargarantii summas 200000.-€;
- Kurmet Ossip'i käendus summas 100000.-€.

Bestor Grupp AS laenu kohustus summas 349 913 eurot on võetud laenuks seotud isikute kontsernikonto kaudu.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	935 938	383 938	552 000	
Võlad töövõtjatele	3 383	3 383	0	
Maksuvõlad	3 357	3 357	0	4
Muud lühiajalised kohustised	4 566	4 566	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	947 244	395 244	552 000	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	934 850	382 850	552 000	
Võlad töövõtjatele	1 294	1 294	0	
Maksuvõlad	5 171	5 171	0	4
Muud lühiajalised kohustused	0	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	941 315	389 315	552 000	

Võlad tarnijatele sisaldavad võlgasid seotud osapoolte vastu 931 386 eurot. 2022. aastal oli see summa 926 933 eurot (vt.lisa 17)

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 998 652	1 861 123
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	499 663	465 281
Kokku tingimuslikud kohustised	2 498 315	2 326 404

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	126 000	126 000
Aktsiate arv (tk)	20 000	20 000
Aktsiate nimiväärtus	6.30	6.30

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	346 735	350 489
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	346 735	350 489
Kokku müügitulu	346 735	350 489
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine	345 824	347 457
Muu müügitulu	911	3 032
Kokku müügitulu	346 735	350 489

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	60 000	150 000
Muud	0	3
Kokku muud äritulud	60 000	150 003

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	44 682	50 787
Elektrienergia	14 167	22 790
Soojusenergia	30 515	27 997
Veevarustusteenused	2 371	1 822
Kinnisvaraga seotud materjalid ja teenused	123 017	211 164
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	170 070	263 773

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	1 388	11 041
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 537	4 613
Juriidilised teenused, konsultatsioonid	4 750	6 000
Kindlustuskulud	6 096	4 861
Muud	7 194	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	24 965	26 515

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	21 541	20 510
Sotsiaalmaksud	7 204	6 147
Kokku tööjõukulud	28 745	26 657
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	5 417
Trahvid, viivised ja hüvitised	21	10
Kokku muud ärikulud	21	5 427

Lisa 18 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	248 775	36 137
Kokku nõuded ja ettemaksed	248 775	36 137
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	379 385	536 216
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	192
Kokku võlad ja ettemaksed	379 385	536 408

PIKAAJALISED	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	552 000	552 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	552 000	552 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300	300
Kokku antud laenud	300	300

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300	215 000	50 000	165 300
Kokku antud laenud	300	215 000	50 000	165 300

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		346 735		347 055
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0		3 434
Kokku müüdnud		346 735		350 489

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 696	30 464	45 446	71 474
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	6 000
Kokku ostetud	12 696	30 464	45 446	77 474

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	28 745	26 657

2023. aastal on laenu kohustus summas 349 913 eurot võetud laenuks seotud isikute kontsernikonto kaudu.

2022.aastal oli laenu nõue summas 161 475 eurot antud laenuks seotud isikute kontsernikonto kaudu.

Lisa 19 Lisa 19 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad oluliselt käibevara. See asjaolu kujutab endast riski ettevõtte võimele jätkuvalt tegutseda. Ettevõtte peamised lühiajalised kohustused on seotud osapooltele ning nad ei kavatse nõuda tagasi oma laenu- jm nõudeid 2024.a. jooksul. Vajadusel olemas omanike finantsabi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.07.2024

AS Raku Maja (registrikood: 10412465) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KURMET OSSIP	Juhatuse liige	15.07.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Raku Maja aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud AS Raku Maja (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt AS Raku Maja finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglase väärtuse meetodit. Seisuga 31.12.2023 ei ole teostatud õiglase väärtuse hindamist kinnisvarainvesteeringutele väärtusega 2 222 833 eurot, mistõttu me ei tea, kas kinnisvarainvesteeringute väärtuse osas on vajalikud mistahes muudatused.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperthe eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie

arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia Osaühing

Auditoortevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

15.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Raku Maja (registrikood: 10412465) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	15.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 326 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 911
Kokku	2 498 315

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	345824	99.74%	Jah