

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Rari Capital Management OÜ

registrikood: 16176511

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Ahtri tn 6a

postisihthnumber: 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	8
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.

2024.a jooksul jätkas fond 3 investeerimisobjekti: Viimsi vallas asuva Tulbiõie elamuarenduse ja ärihoone projektide ning Rae vallas paikneva Kuremesta projekti arendamisega. 2024. aasta lõpuga oli Fondil kolm 100%-lise osalusega tütarettevõtet, mis omavad kokku 144 371 m² arendusmaad.

2024. aastal jätkus Eesti ja Baltikumi kinnisvaraturul madalseis, seda tänu kõrgetele intressimääradele ja ebakindlusele globaalsetel turgudel ning regionaalselt mõjutas investeerimiskliimat jätkuv Vene-Ukraina sõjategevus. Täiendavaid investoreid fondi 2024. aastal ei kaasatud.

Rari Capital Management-ile 2024. majandusaasta majandustegevus lõppes 72 626 eurose kasumiga. Lisaks tõsteti Rari Capital Management osakapital seniselt 2 500 eurolt 50 000 euroni. Sellega vastab Rari Capital Management-i osakapital 2024. aastal Finantsinspeksiooni poolt Finantsinspeksiooni litsentsita tegusevatele registreeritud väikefondivalitsejatele kehtestatud minimaalsele osakapitali nõudele.

2025.a eesmärk on jätkata olemasolevate fondi investeerimisobjektide arendamist. 2025.a jätkatakse arendus- ja müügitegevustega nii Tulbiõie kui Kuremetsa projektidel. Olemasolevate projektide arenduste omakapital on finantseeritud.

Fond keskendub arvestades muutunud investeerimiskliimat peamiselt Eestis asuvate kinnisvaraprojektide arendamisele.

Riho Unt

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	16 955	742
Nõuded ja ettemaksed	44 474	50 000
Kokku käibevarad	61 429	50 742
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1	1
Materiaalsed põhivarad	366	680
Kokku põhivarad	367	681
Kokku varad	61 796	51 423
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	367	121
Kokku lühiajalised kohustised	367	121
Kokku kohustised	367	121
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	50 000	2 500
Muud reservid	89 868	199 868
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-151 065	-107 270
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 626	-43 796
Kokku omakapital	61 429	51 302
Kokku kohustised ja omakapital	61 796	51 423

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	88 759	80 488
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 627	0
Mitmesugused tegevuskulud	-3 244	-24 779
Tööjõukulud	0	-98 631
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-314	-314
Ärikasum (kahjum)	72 574	-43 236
Intressitulud	52	1
Intressikulud	0	-561
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	72 626	-43 796
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 626	-43 796

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 igal 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 igal üksikul juhul eraldi, kas ostetud vara võetakse arvele põhivarana või kantakse kulusse. Samuti määratakse igal üksikul 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 tööeast:

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 ärilistele 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 ärilistele 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)

	2024	2023
Palgakulu	0	-73 715
Sotsiaalmaksud	0	-24 916
Kokku tööjõukulud	0	-98 631
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1

Aruandeperioodil puudusid tööjõukulud.

Lisa 3 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	120	120
Kokku võlad ja ettemaksed	120	120

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 018
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 464	1 440
Kokku ostetud	1 464	2 458

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.05.2025

Rari Capital Management OÜ (registrikood: 16176511) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIHO UNT	Juhatuse liige	06.05.2025
Resolutsioon:	Kinnitada Rari Capital Management OÜ 2024. aasta majandusaasta aruanne.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-151 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 626
Kokku	-78 439
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-78 439
Kokku	-78 439

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-151 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 626
Kokku	-78 439
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-78 439
Kokku	-78 439

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	EMTAK 2025	88759	100.00%	Jah