

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Rannahoone OÜ

registrikood: 14056961

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

postisihthnumber: 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 ettemaksed	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.

2024. aruandeaastal oli ettevõtte müügi käive 104 713 eurot ning ettevõtte lõpetas 2024. majandusaasta puhaskahjumiga kokku 18 383 eurot.

Aruandeperioodil muudeti vara arvestusmeetodit, mille tulemusena hakati rakendama varadele regulaarset aastast amortisatsiooniarvestust. Selle muudatuse tõttu kajastati aruandeperioodil amortisatsioonikulu summas 47 999 eurot, mida varasematel aastatel ei arvestatud. Enne amortisatsioonikulu kajastamist oli majandusaasta tulemuseks kasum summas 29 616 eurot.

Pärast amortisatsiooniarvestust kujunes majandusaasta lõpptulemuseks kahjum summas 18 383 eurot. Tegemist on mitte-rahalise kuluga, mis ei mõjuta ettevõtte rahavoogu, kuid mõjutab raamatupidamislikku tulemust. Seega on kahjum peamiselt seotud arvestusliku muudatusega, mitte ettevõtte põhitegevuse nõrgenemisega.

Vara ja kohustusi on jätkuvalt hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel ning kõik hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist, kavatsustest ja riskidest aruande koostamise kuupäeva seisuga.

Personal ja tasud

2024. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 291	9 717	
Nõuded ja ettemaksed	440	1 795	
Kokku käibevarad	10 731	11 512	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 967 951	2 015 950	2
Kokku põhivarad	1 967 951	2 015 950	
Kokku varad	1 978 682	2 027 462	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	33 983	24 681	3
Võlad ja ettemaksed	3 376	15 214	4
Kokku lühiajalised kohustised	37 359	39 895	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	741 897	769 758	3
Kokku pikaajalised kohustised	741 897	769 758	
Kokku kohustised	779 256	809 653	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 215 309	1 311 754	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 383	-96 445	
Kokku omakapital	1 199 426	1 217 809	
Kokku kohustised ja omakapital	1 978 682	2 027 462	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	104 713	125 447	
Muud äritulud	1 714	3 981	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 104	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-21 248	-41 992	5
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-47 999	0	2
Muud ärikulud	-2 899	-134 470	
Ärikasum (kahjum)	32 177	-47 034	
Intressikulud	-50 560	-49 411	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-18 383	-96 445	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 383	-96 445	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rannahoone OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2024. 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 ettemaksed

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 nüüdisväärtuseni. 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 nüüdisväärtust. 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.

Kuni 31.12.2023 kajastati kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute edasine kajastamine toimub soetusmaksumuses.

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.

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 emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
31.12.2023	
Soetusmaksumus	0
Akumuleeritud kulum	0
Jääkmaksumus	0
Amortisatsioonikulu	-47 999
Ümberliigitamised	2 015 950
31.12.2024	
Soetusmaksumus	2 015 950
Akumuleeritud kulum	-47 999
Jääkmaksumus	1 967 951

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	2 150 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-134 050
Ümberliigitamised	0
31.12.2023	2 015 950
Ümberliigitamised	-2 015 950
31.12.2024	0

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	88 200	84 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 618	39 185

Alates 01.01.2024 otsustati kinnisvarainvesteeringut hakata kajastama soetusmaksumuse meetodil.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen omanikelt	14 000	14 000	0		6,5%	EUR	2025	7
Swedbank	761 880	19 983	741 897		2,7%	EUR	2029	
Pikaajalised laenud kokku	775 880	33 983	741 897					
Laenukohustised kokku	775 880	33 983	741 897					
	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					

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	440	440	
Maksuvõlad	1 603	1 603	
Muud võlad	531	531	7
Intressivõlad	531	531	
Saadud ettemaksed	802	802	
Tulevaste perioodide tulud	802	802	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 376	3 376	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 809	1 809	
Maksuvõlad	1 397	1 397	
Muud võlad	11 206	11 206	7
Intressivõlad	11 206	11 206	
Saadud ettemaksed	802	802	
Tulevaste perioodide tulud	802	802	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 214	15 214	

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Kindlustuskulud	0	1 263
Pangateenused	18	23
Kulud edasi müügiks	16 240	28 503
Tehnika ja seadmed	0	5 299
Korrashoid	274	3 529
Raamatupidamisteenused	770	116
Muud	3 946	3 259
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 248	41 992

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 531	325 205	3,4
Kokku laenukohustised	14 531	325 205	

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	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	314 000	0	300 000	14 000	4 593	3
Kokku laenukohustised	314 000	0	300 000	14 000	4 593	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2025

Rannahoone OÜ (registrikood: 14056961) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO NIIMEISTER	Juhatuse liige	17.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 215 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 383
Kokku	1 196 926
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 196 926
Kokku	1 196 926

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	104713	100.00%	Jah