

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 12.03.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: R&K Kinnisvara OÜ

registrikood: 16941058

postiaadress: Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 42
postisihthnumber: 71020

telefon: +372 55678384

e-posti aadress: kertu@rkkinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Tööjõukulud	8
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

R&K Kinnisvara OÜ on asutatud 12.03.2024. a ning ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara üürile andmine ning käitlus. Järgmisel aastal on plaan jätkata sama tegevusalaga ning teha lisainvesteeringuid olemasolevatesse kinnisvaradesse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	12.03.2024	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 083	2	
Nõuded ja ettemaksed	10 490	0	
Kokku käibevarad	19 573	2	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	554 000	0	2
Materiaalsed põhivarad	210 606	0	3
Kokku põhivarad	764 606	0	
Kokku varad	784 179	2	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 138	0	
Kokku lühiajalised kohustised	12 138	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	589 767	0	
Kokku pikaajalised kohustised	589 767	0	
Kokku kohustised	601 905	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2	2	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 272	0	
Kokku omakapital	182 274	2	
Kokku kohustised ja omakapital	784 179	2	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	12.03.2024 - 31.12.2024	Lisa nr
Müügitulu	61 685	
Muud äritulud	181 792	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 615	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 124	
Tööjõukulud	-25 973	4
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 885	
Muud ärikulud	-5	
Ärikasum (kahjum)	196 875	
Intressikulud	-14 603	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	182 272	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 272	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

R&K Kinnisvara OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtteks. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

Majandusaasta aruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete all kajastatud lühiajalisi nõudeid ostjatele, nõudeid osanike vastu ja muid lühiajalisi nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil ja amortiseeritakse sarnaselt muu materiaalse põhivaraga. Ehitiste kulumit arvestatakse 2,5-5% aastas. Maad ei amortiseerita. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 900.- eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kulusse.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 900

Rendid

Elu- ja äriruumide rent on ettevõtte üks põhitegevusalasid. Rendile antud osalt saadud tulud kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Müügitulu". Kulud kajastatakse vastavalt nende sisule, kas kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" või kirjel "Mitmesugused tegevuskulud".

Finantskohustised

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

Tulud

Tuludena kajastatakse majandustegevusest saadavaid müügitulusid. Tulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

*ettevõtte omanikud;

*ettevõtte juhatuse liikmed;

*eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	181 792
Ümberliigitamised	372 208
31.12.2024	554 000

	12.03.2024 - 31.12.2024	12.03.2024 - 12.03.2024
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 400	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	488	0

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

	Ehitised	Kokku
12.03.2024		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
12.03.2024		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	590 699	590 699
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	590 699	590 699
Amortisatsioonikulu	-7 885	-7 885
Ümberliigitamised	-372 208	-372 208
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-372 208	-372 208
31.12.2024		
Soetusmaksumus	218 491	218 491
Akumuleeritud kulum	-7 885	-7 885
Jääkmaksumus	210 606	210 606

Lisa 4 Tööjõukulud (eurodes)

	12.03.2024 - 31.12.2024
Palgakulu	19 442
Sotsiaalmaksud	6 561
Kokku tööjõukulud	26 003
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:	
Töölepingu alusel töötav isik	1

Lisa 5 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024
Nõuded ja ettemaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 115
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 115

PIKAAJALISED	31.12.2024
Laenukohustised	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 200
Kokku laenukohustised	80 200

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 900	700	80 200
Kokku laenukohustised	80 900	700	80 200

MÜÜDUD	12.03.2024 - 31.12.2024	
	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 497	
Kokku müüdnud	32 497	

OSTETUD	12.03.2024 - 31.12.2024	
	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	73	485 000
Kokku ostetud	73	485 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	
	12.03.2024 - 31.12.2024
Arvestatud tasu	11 818

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2025

R&K Kinnisvara OÜ (registrikood: 16941058) 12.03.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Rein Kessler	Juhatuse liige	19.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 272
Kokku	182 272

Kasum jäetakse järgmiste perioodide arendustegevuseks.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	61386	99.52%	Jah