

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: RDevelopment OÜ

registrikood: 11995003

tänava nimi, maja ja kontori number: Mõisa tn 4-2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13522

e-posti aadress: info.bpicon@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Seotud osapooled	13
Lisa 9 Koroonaviiruse mõju	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

RDevelopment OÜ asutati 20. septembril 2010. aastal.

2012. aasta augustis vahetus firma omanik ning ettevõtte muutis nii nime kui ka tegevusala.

RDevelopment OÜ põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud, -vahendus, -haldus ja sellega seotud tegevused. Lisaks osutab RDevelopment OÜ kinnisvaraga seotud konsultatsiooniteenuseid.

Tulud, kulud, kasum

RDevelopment OÜ müügitulu 2020. aastal oli 7 150 (2019: 55 000) eurot. Majandusaasta lõpetati kasumiga summas 207 205 (2019: 637 405) eurot.

Personal

2019. ja 2020. aastal ettevõttes töötajaid polnud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgneval majandusaastal jätkatakse samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
ROA (%)	4%	12%
ROE (%)	9%	30%
Võlakordaja	0,58	0,61
Soliidsuskordaja	0,41	0,39

$ROA = \text{Puhaskasum} / \text{Varad kokku} \times 100\%$

$ROE = \text{Puhaskasum} / \text{Omakapital} \times 100\%$

$\text{Võlakordaja} = \text{Kohustised kokku} / \text{Varad}$

$\text{Soliidsuskordaja} = \text{Omakapital} / (\text{Kohustised kokku} + \text{Omakapital})$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 070	4 744	
Nõuded ja ettemaksed	665 962	477 414	2
Kokku käibevarad	668 032	482 158	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	8 409	
Nõuded ja ettemaksed	4 376 426	4 469 066	2
Kinnisvarainvesteeringud	296 662	298 095	4
Materiaalsed põhivarad	146 213	157 663	
Kokku põhivarad	4 819 301	4 933 233	
Kokku varad	5 487 333	5 415 391	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	28 700	28 400	5
Võlad ja ettemaksed	745 324	575 760	6
Kokku lühiajalised kohustised	774 024	604 160	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 449 911	2 692 311	5
Võlad ja ettemaksed	0	15 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 449 911	2 707 311	
Kokku kohustised	3 223 935	3 311 471	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 101 364	1 463 959	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 478	637 405	
Kokku omakapital	2 263 398	2 103 920	
Kokku kohustised ja omakapital	5 487 333	5 415 391	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	7 150	55 000	7
Muud äritulud	9 500	589 988	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 515	-1 722	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 361	-36 409	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 883	-12 883	
Olulised käibevara allahindlused	0	-45 000	
Muud ärikulud	-8 260	-60 072	
Ärikasum (kahjum)	-25 369	488 902	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-8 409	0	
Intressitulud	335 605	284 416	
Intressikulud	-142 349	-135 913	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	159 478	637 405	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 478	637 405	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

RDevelopment OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande.

RDevelopment OÜ-l on tütarettevõtted Vive Invest OY. Konsolideeritud aastaaruannet ei koostata, kuna RDevelopment OÜ kuulub konsolideerivale üksusele, kes on asukohamaa seaduste kohaselt kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande. Informatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisa 3.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis kassa ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja –kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), aruandekuupäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud keskpanga valuutakursi alusel.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle teisel ettevõttel (emaettevõttel) on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest, v.a erandjuhud kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne valitsevat mõju. Valitsev mõju eksisteerib ka siis, kui emaettevõttele kuulub tütarettevõttes 50% või vähem hääleõigusest, kuid emaettevõtte omab tegelikku valitsevat mõju rohkem kui 50% hääleõiguse üle kokkuleppe alusel teiste investoritega, omab ettevõtte finants- ja tegevuspoliitika üle valitsevat mõju põhikirja või lepingu alusel, suudab määrata või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani (nt äriühingu juhatuse ja nõukogu) liikmetest või suudab määrata tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani koosolekute otsuseid.

Soetusmaksumuse meetod

Soetusmaksumuseks on sõltumatute osapoolte vahel toimunud tehingu puhul omandatud osaluse omandamisel makstava tasu (s.o omandamise eesmärgil üleantava vara, võetud kohustise ja omandaja poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide) õiglase väärtus ning omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igale aruandekuupäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis tuleb läbi viia vara väärtuse test.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse sidusettevõtte poolt makstavad dividendid emaettevõtte aruandes tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle sidusettevõtte soetamist emaettevõtte poolt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edaspidiselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Piiramata kasutusega objekte (maa jms) ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	3-20 aastat
Ehitised	25-50 aastat
Muud masinad ja seadmed	10 aastat
Kinnisvarainvesteeringud	10 aastat

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkväärtust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

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.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kõiki rendilepinguid kajastatakse järjepidevalt kapitalirendi meetodil või kasutusrendi meetodil, vastavalt sellele, millisele rendilepingu definitsioonile rendileping vastab.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirendi tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdiseväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised, välja arvatud tuletisinstrumentid), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse võttes arvesse lepingus ette nähtud hinnavähendusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga eotud kulu on usaldusväärselt määratavad ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulude arvestamisel on lähtutud tekkepõhise printsiibist ja tulude ning kulude vastavuse printsiibist. Kasutatakse kasumiaruande skeemi nr 1. Kulud fikseeritakse nende tekkimise momendil ja kajastatakse kasumiaruandes siis, kui on võimalik usaldusväärselt mõõdatavate vähenemisega või kohustuste suurenemisega seotud tulevaste majanduslike hüvede vähenemine. Kasumiaruandes näidatakse kulud lähtudes tehtud kulutuste ja nende kulutuste pealt teenitud tulude kokkukuuluvuse seisukohast.

Maksustamine

Eestis kehtiva seadusandluse kohaselt ettevõtte kasumit ei maksustata. Küll aga maksustatakse 20/80 suuruse maksumääraga väljamakstavaid dividende, tulumaksuseaduses välja toodud teatud liiki väljamakseid ning kulusid. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks dividendide väljamaksmisel. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud RDevelopment OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimud turutingimustel.

Isik või selle lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhatuse liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks ja juhtimiseks, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab valitsevat või osalist mõju Ettevõtte üle.

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) ettevõtte valitseva mõju all olev ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	650	650		
Ostjatelt laekumata arved	62 010	62 010		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-61 360	-61 360		
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	47	47		
Muud nõuded	4 999 236	622 810		4 376 426
Laenunõuded	4 261 531	38 800		4 222 731
Intressinõuded	708 352	554 657		153 695
Viitlaekumised	29 353	29 353		
Ettemaksed	36 315	36 315		
Muud makstud ettemaksed	36 315	36 315		
Muud nõuded	3 640	3 640		
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 042 388	665 962		4 376 426

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	0	0		
Ostjatelt laekumata arved	98 860	98 860		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-98 860	-98 860		
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	107	107		
Muud nõuded	4 904 239	435 173	257 500	4 211 566
Laenunõuded	4 416 363	67 700	257 500	4 091 163
Intressinõuded	467 486	347 083		120 403
Viitlaekumised	20 390	20 390		
Ettemaksed	36 015	36 015		
Muud makstud ettemaksed	36 015	36 015		
Muud nõuded	3 619	3 619		
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 946 480	477 414	257 500	4 211 566

Laeud on antud eurodes ja intressimääradega 0-10%, tähtaegadega kuni 2030.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
1571303-8	Vive Invest OY	Soome	Kinnisvarahaldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Muud muutused	31.12.2020
Vive Invest OY	8 409	-8 409	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	8 409	-8 409	0

Tütarettevõtte Vive Invest OY on allahinnatud kuna ettevõtte omakapital on aruande esitamise hetkel miinuses.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	136 700	172 000	308 700
Akumuleeritud kulum		-10 605	-10 605
Jääkmaksumus	136 700	161 395	298 095
Amortisatsioonikulu		-1 433	-1 433
31.12.2020			
Soetusmaksumus	136 700	172 000	308 700
Akumuleeritud kulum		-12 038	-12 038
Jääkmaksumus	136 700	159 962	296 662

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Füüsiline isik	22 400	22 400			0-8%	EUR	2019
Juriidiline isik	6 300	6 300			0-10%	EUR	2019-2020
Lühiajalised laenud kokku	28 700	28 700					
Pikaajalised laenud							
Füüsiline isik	2 362 809		418 545	1 944 264	8-10%	EUR	2024-2028
Juriidiline isik	87 102			87 102	0-8%	EUR	2027-2029
Pikaajalised laenud kokku	2 449 911		418 545	2 031 366			
Laenukohustised kokku	2 478 611	28 700	418 545	2 031 366			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Füüsiline isik	22 400	22 400			0-8%	EUR	2019
Juriidiline isik	6 000	6 000			10%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	28 400	28 400					
Pikaajalised laenud							
Füüsiline isik	2 369 809		425 545	1 944 264	8-10%	EUR	2024-2025
Juriidiline isik	322 502			322 502	0-8%	EUR	2027-2029
Pikaajalised laenud kokku	2 692 311		425 545	2 266 766			
Laenukohustised kokku	2 720 711	28 400	425 545	2 266 766			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	159 962	161 395
Kokku	159 962	161 395

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	25 194	25 194	
Muud võlad	632 578	632 578	0
Intressivõlad	617 578	617 578	
Muud viitvõlad	15 000	15 000	0
Saadud ettemaksed	48 278	48 278	
Muud saadud ettemaksed	48 278	48 278	
Muud võlad	39 274	39 274	
Kokku võlad ja ettemaksed	745 324	745 324	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	15 474	15 474	
Muud võlad	513 868	498 868	15 000
Intressivõlad	483 868	483 868	
Muud viitvõlad	30 000	15 000	15 000
Saadud ettemaksed	61 418	61 418	
Muud saadud ettemaksed	61 418	61 418	
Muud võlad	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	590 760	575 760	15 000

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 150	0
Soome	0	55 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 150	55 000
Kokku müügitulu	7 150	55 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	7 150	0
Maaklerteenus	0	55 000
Kokku müügitulu	7 150	55 000

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	3 950		3 950	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	4 610 985	376 645
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 439 954	2 463 053	17 000	2 204 397
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	255 400		0	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	272 653	691 170	238 115	671 780

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad								
Juriidiline isik			62 800			10%	EUR	2026
Juriidiline isik			1 050			8%	EUR	2027
Juriidiline isik	10 000	498 000				3%	EUR	2026-2029
Juriidiline isik		2 000				10%	EUR	2024
Juriidiline isik	1 500	1 500				0%	EUR	2020
Juriidiline isik	42 250					8-10%	EUR	2026-2030
Juriidiline isik	54 000		11 790			8-10%	EUR	2025-2030
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad								
Juriidiline isik				235 400	6 000	3%	EUR	2028-2029
Juriidiline isik	260 000	14 000				3%	EUR	2030
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad								
Füüsiline isik				7 000		0%	EUR	2028
Füüsiline isik	30 000	800				0-4%	EUR	2026-2030

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõttjad								
Par Tontti Oy		13 664	6 436			10%	EUR	2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad								
Juriidiline isik	1 046 200	691 200	133 880	670 600	365 200	0-18%	EUR	2029
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad								
Juriidiline isik				23 000	20 000	0%	EUR	2029
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad								
Füüsiline isik	74 742	14 000			5 500	0%-10%	EUR	2028

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad		0		116
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	5 674	272 566
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95 303	322 366	86 759	27 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 231	2 369	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 400	5 342	41 386	3 365

Ettevõtte on aruandeaastal seotud osapooltele müünud finantsteenuseid 330 078 euro väärtuses.

Seotud osapooltelt on aruandeaastal soetanud finantsteenuseid 140 933 euro väärtuses.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute hulka kuuluv korter on panditud seotud isiku kommertsipanga laenu tagatiseks summas 130 000 eurot.

Lisa 9 Koroonaviiruse mõju

Oleme hinnanud koroonaviiruse (Covid-19) pandeemia jooksvat mõju Ettevõttele. Oleme pandeemia mõju võtnud arvesse varade ja kohustuste väärtuste määramisel raamatupidamise aruandes.

Oleme täiendavalt hinnanud potsentsiaalset tuleviku mõju Ettevõttele ning juhul kui see on oluline, avalikustanud vastava informatsiooni raamatupidamise aruandes, mis kirjeldab aruande kuupäevaks kajastatud mõjusid ning meie hinnangut tulevase mõju osas Ettevõttele, kaasa arvatud selle finantstulemustele peale bilansipäeva.

Pandeemia mõjutas 2020. aasta müügitulu vähenemise suunas.

Kokkuvõttes on olulise tähtsusega Ettevõtte võimekus olukorraga kiiresti kohaneda ning paindlikult reageerida. Ettevõtte jälgib pidevalt muutuvaid ohuhinnanguid ning tegeleb jooksvalt viiruse mõjude analüüsiga. Ettevõtte juhtkond hindab, et viiruses tingitud majandusmuudatused ei avalda Ettevõtte jätkusuutlikkusele olulist mõju.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.12.2021

RDevelopment OÜ (registrikood: 11995003) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
FRIDA HELENA SALMELIN	Management board member	22.12.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

RDevelopment OÜ osanikele

Meil paluti üle vaadata RDevelopment OÜ raamatupidamise aastaaruanne, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. „Kokkuvõtte tegemisest loobumise alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude tõttu ei olnud meil siiski võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali kokkuvõtte avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Kokkuvõtte avaldamisest loobumise alus

Ülevaatus protseduuridega ei suutnud me hankida piisavat asjakohast ülevaatusse tõendusmaterjali algsaldode ja perioodi 01.01.2020-31.12.2020 tehingute kohta, mille põhjal kujundada arvamust. Avastamata väärkajastamiste, juhul kui neid esineb, võimalikud mõjud finantsaruannetele võivad olla nii olulised kui ka läbivad. Tuginedes läbiviidud ülevaatusse protseduuridele esineb oluline ebakindlus algsaldode ja perioodi 01.01.2020-31.12.2020 tehingute osas.

Ülevaatusse käigus meie poolt läbiviidud ülevaatusse protseduuride käigus ei õnnestunud meil saada piisavat kindlustunnet ning piisavat asjakohast tõendusmaterjali, et hinnata algsaldode ja nende tehingute mõju ettevõtte tegevusele.

Kokkuvõtte avaldamisest loobumine

„Kokkuvõtte tegemisest loobumise alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast ülevaatusse tõendusmaterjali aluse andmiseks kokkuvõttele. Seetõttu ei avalda me RDevelopment OÜ raamatupidamise aastaaruande kohta kokkuvõtet.

/digitaalselt allkrijastatud/

Krista Vainola

Vandeaudiitori number 444

Audiitorkontroll OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 274

Mõisa tn 4-2, Tallinn, Harju maakond, 13522

22.12.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

RDevelopment OÜ (registrikood: 11995003) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA VAINOLA	Vandeaudiitor	22.12.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 101 364
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 478
Kokku	2 260 842
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 260 842
Kokku	2 260 842

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 101 364
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 478
Kokku	2 260 842
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 260 842
Kokku	2 260 842

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	7150	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
FEEL Capital OÜ	14007649	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
BP-Icon OÜ	12615758	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info.bpicon@gmail.com