

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: R&R Real Estate OÜ

registrikood: 12161047

tänavanimi: Talmani

maja number: 4

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51017

e-posti aadress: rauno.raudsepp@terminaloil.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kapitalirent	9
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Tegevusjätkuvuse lisa	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

R & R Real Estate OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja rent. Kinnisvara väärtustatakse üle Eestiliselt. Suurima portfelli moodustavad teenindusjaamade arendused.

2021. a. peamiselt soetati kinnistuid ja tehti erinevaid eelkõkkulepped uute arenduste alustamiseks. Kinnisvara rent moodustas 85 % käibest ja muu kinnisvaraga seotud tulud moodustasid 15 % käibest.

2021 aasta müügitulu oli 486 547 eurot.

Tööjõukulused ei olnud. Juhatuse liikmeid on 2. Liikmetele liikmetasu makstud ei ole.

2022 aastal on plaanis jätkata kinnisvara väärtustamist ja klientidele kvaliteetse teenuse pakkumist. Plaanis on 2021 a. alustatud projektid lõpuni viia, need edukalt klientidele kasutamiseks üle anda ja plaanis on alustada uute projektidega.

Suhtarvud	2021	2020
Müügitulu	486 547	331 686
Müügitulu kasv	47%	27%
ROA (%) (puhaskasum / varad*100)	2,8 %	2,6 %
ROE (%) (puhaskasum / omakapital*100)	6,2 %	4,8 %
Omakapitali osakaal kogukapitalis (%)	45 %	54 %

Bilansikuupäeva seisuga oli ettevõtte käibekapital negatiivne, antud asjaolu ei tekita juhatuse hinnangul kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana, kuna seotud osapoolelt juba saadud laenu on võimalik suurendada vastavalt vajadusele, et tagada lühiajaliste kohustiste katmist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	41 718	65 454	
Nõuded ja ettemaksed	563 651	410 931	2
Kokku käibevarad	605 369	476 385	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 345	0	
Nõuded ja ettemaksed	12 477 229	9 541 290	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 292 992	2 510 443	4
Kokku põhivarad	15 771 566	12 051 733	
Kokku varad	16 376 935	12 528 118	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	734 072	3 288 381	7
Võlad ja ettemaksed	564 494	55 616	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 298 566	3 343 997	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 186 892	2 826 874	7
Võlad ja ettemaksed	121 200	81 200	8
Kokku pikaajalised kohustised	8 308 092	2 908 074	
Kokku kohustised	9 606 658	6 252 071	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 273 297	5 910 795	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	494 230	362 502	
Kokku omakapital	6 770 277	6 276 047	
Kokku kohustised ja omakapital	16 376 935	12 528 118	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	486 547	331 686	11
Muud äritulud	264 022	0	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-300 379	-153 635	13
Mitmesugused tegevuskulud	-27 122	-28 483	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-37 762	-20 331	4
Ärikasum (kahjum)	385 306	129 237	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-40 000	0	15
Intressitulud	418 346	378 462	
Intressikulud	-269 429	-144 738	
Muud finantstulud ja -kulud	7	-459	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	494 230	362 502	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	494 230	362 502	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ R&R Real Estate 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhenditega.

OÜ R&R Real Estate kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Majandusaasta algas 01.jaanuar 2021 ja lõppes 31.detsember 2021.

Majandusaasta aruande koostamisel on kasutatud lühendatud väikeettevõtte vormi, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest. Majandusaasta aruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Käesolevas aastaaruandes on esmakordselt teostatud teenindusjaamade rendilepingute analüüs vastavalt RTJ9 Rendiarvestus nõuetele. Analüüsi järelmina käsitletakse kapitalirendina selliseid lepinguid, mille puhul mittekatkestatav periood katab >75% jaama majanduslikust elueast.

Lisarea nimetus	31.12.2020	Muutus	31.12.2020
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed	7 278	403 653	410 931
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	30 900	9 510 390	9 541 290
Kinnisvarainvesteeringud	7 337 015	-4 826 572	2 510 443
Lühiajalised laenukohustised	3 074 427	213 954	3 288 381
Pikaajalised laenukohustised	746 597	2 080 277	2 826 874
Eelm per jaotamata kasum	2 957 351	2 953 444	5 910 795
Aruandeaasta kasum	522 706	-160 204	362 502
Müügitulu	1 037 286	-705 600	331 686
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-393 359	239 724	-153 635
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-35 950	15 619	-20 331
Intressitulud	3	378 460	378 463
Intressikulud	-56 332	-88 406	-144 738

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, aktsiaid, ostjatelt laekumata arveid, viitlaekumisi ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud kulutusi. Finantsvara kajastatakse bilansis hetkel, mil ettevõttele läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara lepingu tingimustele.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja pangas olevate arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või

-kohustise soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi. Juhul kui nõude eest tasutakse 12-kuu jooksul, loetakse selle soetusmaksumuseks saadava rahasumma nominaalväärtus. Juhul kui tasumine toimub alles teatud pikema ajaperioodi möödudes (nt aastase järeelmaksuga), loetakse soetusmaksumuseks saadava tasu nüüdisväärtus.

Juhul kui tasumistähtaeg on pikem kui 1- aastase perioodi järel, klassifitseeritakse nõue pikaajaliseks. Oluliste nõuete klassifitseerimise õigsust jälgitakse igakuiselt.

Edaspidi kajastatakse nõuded ja ettemakseid korrigeeritud soetusmaksumuses, kus soetusmaksumusest on maha arvatud väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalik allahindlus. Igal aruandekuupaeval tuleb hinnata, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvarade väärtuse languse osas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringut, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupaeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut sarnaselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. R&R Real Estate OÜ arvestab soetusmaksumuses kajastatavatelt kinnisvaraobjektidelt amortisatsiooni 2% aastas. Maad ei amortiseerita.

Rendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks. Teenindusjaamade rendilepingute puhul käsitletakse kapitalirendina selliseid lepinguid, mille puhul mittekatkestatav periood katab >75% vara majanduslikust elueast. Rent liigitatakse rendi jõustumisel.

Rentnik kajastab rendiperioodi alguses kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuse arvutamisel on diskontomääraks rendi sisemine intressimäär või kui selle määramine ei ole lihtsasti leitav, siis kasutatakse rentniku alternatiivset laenuintressimäära.

Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustise jääkmaksumuse vähendamiseks.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millal maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupaevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupaeva.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansikuupaeva.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Müügitulud arvestatakse kasumiaruandes siis kui olulised omandiga seotud riskid ja majandusliku kasu tekkimise võimalused on üle läinud ostjale ning on tõenäoline, et müügitehingu tulemuseks on raha laekumine ostjalt. Müügitulu saadakse teenuste osutamisest.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Alates 01.01.2019 kehtib regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. Madalama maksumääraga maksustatud dividendide maksimisele füüsilisele isikule kuulub kinnipidamisele tulumaks määraga 7%. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 9.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või on oluline mõju teise osapoole äriolukorrale. R&R Real Estate OÜ käsitleb seotud osapooltena juhatuse liikmeid, nende isikute lähikondseid ning ettevõtteid, millele on nimetatud isikutel oluline mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	20 933	20 933	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	20 933	20 933	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 439	10 439	0	0	3
Makstud garantiid ja tagatisrahad	34 200	0	34 200	0	
Teenindusjaamade kapitalirendi netoinvesteering	12 975 308	532 279	2 129 118	10 313 911	5,14
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 040 880	563 651	2 163 318	10 313 911	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	7 255	7 255	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	7 255	7 255	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23	23	0	0	3
Makstud garantiid ja tagatisrahad	30 900	0	30 900	0	
Teenindusjaamade kapitalirendi netoinvesteering	9 914 043	403 653	1 614 614	7 895 776	5,14
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 952 221	410 931	1 645 514	7 895 776	

Nõuete allhindlusi 2021 ja 2020 aastal toimunud ei ole.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10 339	0	0	2 500
Ettemaksukonto jääk	100		23	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 439	0	23	2 500

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 489 517
Ostud ja parendused	958 874
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	82 383
Muud muutused	-20 331
31.12.2020	2 510 443
Ostud ja parendused	1 025 677
Müügid	-205 366
Muud muutused	-37 762
31.12.2021	3 292 992

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	411 343	295 152
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	132 785	50 896

2021.a ja 2020.a ei ole KVI allahindmise vajadust tuvastatud.

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Teenindusjaamade kapitalirendilepingud	12 975 308	532 279	2 129 118	10 313 911	euro	2,14
Kapitalirendinõuded kokku	12 975 308	532 279	2 129 118	10 313 911		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Teenindusjaamade kapitalirendilepingud	9 911 043	403 653	1 614 614	7 892 776	euro	2,14
Kapitalirendinõuded kokku	9 911 043	403 653	1 614 614	7 892 776		

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Teenindusjaamade kapitalirendilepingud	5 129 113	323 965	1 295 860	3 509 288	euro	7
Kapitalirendikohustised kokku	5 129 113	323 965	1 295 860	3 509 288		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Teenindusjaamade kapitalirendilepingud	2 294 231	213 954	855 817	1 224 460	euro	7
Kapitalirendikohustised kokku	2 294 231	213 954	855 817	1 224 460		

Kõik renditud varad on omakorda edasi renditud, mistõttu varade jääkmaksumused puuduvad.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	411 343	295 152	11,14
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	522 000	384 000	

1-5 aasta jooksul	2 088 000	1 536 000	
Üle 5 aasta	12 721 479	8 760 579	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	3 292 992	2 333 890	
Kokku	3 292 992	2 333 890	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrendikulu	183 191	109 226	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	198 357	183 191	
1-5 aasta jooksul	753 830	412 509	
Üle 5 aasta	3 801 462	1 678 060	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud ettevõtted	3 729 515	410 107	3 319 408		3,52	eur	31.12.2025	14
Juhatuse liikmed	62 336	0	62 336		0	eur	tähtajatu	14
Pikaajalised laenud kokku	3 791 851	410 107	3 381 744					
Kapitalirendikohustised kokku	5 129 113	323 965	1 295 860	3 509 288				
Laenukohustised kokku	8 920 964	734 072	4 677 604	3 509 288				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank laen 15-050023-Ji	612 316	159 735	452 581		2,1	eur	31.10.2024	
Swedbank laen 16-083569-Ji	2 485 463	2 485 463	0		2,1	eur	01.09.2021	
Juhatuse liikmed	62 336	0	62 336		0	eur	tähtajatu	
Seotud ettevõtted	606 520	374 840	231 680		3,52	eur	31.12.2025	
Muud ettevõtted	54 389	54 389	0		1,5	eur	31.12.2021	
Pikaajalised laenud kokku	3 821 024	3 074 427	746 597					
Kapitalirendikohustised kokku	2 294 231	213 954	855 817	1 224 460				
Laenukohustised kokku	6 115 255	3 288 381	1 602 414	1 224 460				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	3 292 992	2 510 443
Kokku	3 292 992	2 510 443

Teenindusjaamade kapitalirendilepingute sisemine intressimäär on 3,75% aastas, kapitalirendina kajastatavate lepingute kaalutud keskmine mittekatkestav periood sõlmimisel on 22 aastat.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	551 547	551 547	0	
Saadud ettemaksed	7 947	7 947	0	
Muud võlakohustused	126 200	5 000	121 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	685 694	564 494	121 200	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	18 633	18 633	0	
Maksuvõlad	2 500	2 500	0	3
Muud võlad	9 736	9 736	0	
Intressivõlad	9 736	9 736	0	
Saadud ettemaksed	7 947	7 947	0	
Muud võlakohustused	98 000	16 800	81 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	136 816	55 616	81 200	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 414 022	5 018 638
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 353 505	1 254 659
Kokku tingimuslikud kohustised	6 767 527	6 273 297

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	486 547	331 686
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	486 547	331 686
Kokku müügitulu	486 547	331 686
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	411 333	295 152
Kinnisvara haldamisega seotud tulud	75 214	36 534
Kokku müügitulu	486 547	331 686

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	264 022	0
Kokku muud äritulud	264 022	0

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	183 191	109 226	6
Elekter, küte, vesi, kommunaalkulud	55 188	10 216	
Projektijuhtimine	62 000	29 046	
Ehitusjärelvalve	0	400	
Muud	0	4 747	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	300 379	153 635	

Lisa 14 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2021	2020
Laenu refinantseerimine	-40 000	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-40 000	0

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	550 430	405 022
Kokku nõuded ja ettemaksed	550 430	405 022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	410 107	374 840
Kokku laenukohustised	410 107	374 840
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 500	7 500
Kokku võlad ja ettemaksed	12 500	7 500

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 443 029	9 510 390
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 443 029	9 510 390
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 381 744	294 016
Kokku laenukohustised	3 381 744	294 016
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	40 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	451 336	305 720	88 200	668 856	3
Kokku laenukohustised	451 336	305 720	88 200	668 856	3

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	668 856	3 482 837	359 842	3 791 851	3
Kokku laenukohustised	668 856	3 482 837	359 842	3 791 851	3

MÜÜDUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	486 547	25 000	0	258 153	0
Kokku müüdnud	0	486 547	25 000	0	258 153	0

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 016	0	0	248 819	0
Kokku ostetud	0	1 016	0	0	248 819	0

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2021	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 500	7 500
Kokku saadud garantiid/tagatised	7 500	7 500

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanike valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjatelt saadud laenukohustised olid teenindusjaamade kapitalirendid (vt lisa 5).

Juhatuse liikmetele ei ole arvestatud tasu, ei ole saanud muid olulisi soodustusi ega ei ole ette nähtud lahkumishüvitiisi.

Lisa 16 Tegevusjätkuvuse lisa

Bilansikuupäeva seisuga oli ettevõtte käibekapital negatiivne, antud asjaolu ei tekita juhatuse hinnangul kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana, kuna seotud osapoolelt juba saadud laenu on võimalik suurendada vastavalt vajadusele, et tagada lühiajaliste kohustiste katmist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2022

R&R Real Estate OÜ (registrikood: 12161047) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIDO RAUDSEPP	Juhatuse liige	29.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

R&R Real Estate OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt R&R Real Estate OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatus poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatus poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil.

Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;

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

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past

Vandeauditor, litsents nr 567

Jüri Koltsov

Vandeauditor, litsents nr 623

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

30. juuni 2022

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

R&R Real Estate OÜ (registrikood: 12161047) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KOLTSOV	Vandeaudiitor	30.06.2022
LAURI PAST	Vandeaudiitor	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 273 297
Aruandeaasta kasum (kahjum)	494 230
Kokku	6 767 527

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	411333	84.54%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	75214	15.46%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ R&R Holding	11231464		1250 EUR (Lihtomand)
Raido Raudsepp	38608212710		1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rauno@terminaloil.ee