

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: EESTI R.E.I. OÜ

registrikood: 12395400

tänavatalu nimi, Merivälja tee 1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11911

telefon: +372 6841400, +372 54501420

e-posti aadress: info@eestirei.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Eesti R.E.I. OÜ tegevusalaks on kinnisvara rent ning käitlus. Ettevõtte loodi 2012. aasta lõpus.

Seisuga 31.12.2021 oli ettevõttel 4 kinnisvaraobjekti.

2021.a. majandusaastal arvestati tegev- ja kõrgemale juhtkonnale töötasu 7 008 eurot. Soodustusi ei antud.

2022.aastal on plaanitud jätkata samal tegevusalal.

Peamised finantsnäitajad:

	2021	2020
Müügitulu	718 704	681 946
Puhaskasum	64 539	280 863
Ärirentaablus	29,6	35,60
Likviidsuskordaja	30,26	35,32
ROA	0,79	10,20
ROE	3,54	47,20

Ärirentaablus= Ärikasum/müügitulu*100

Likviidsuskordaja=käibevara/lühiajalised kohustused

ROA=puhaskasum/varad*100

ROE=puhaskasum/omakapital*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 929 023	3 692 078	
Finantsinvesteeringud	126 541	105 363	2
Nõuded ja ettemaksed	55 944	29 421	3
Kokku käibevarad	4 111 508	3 826 862	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 108 737	4 348 983	5
Kokku põhivarad	4 108 737	4 348 983	
Kokku varad	8 220 245	8 175 845	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	135 880	108 360	7
Kokku lühiajalised kohustised	135 880	108 360	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 260 381	6 308 040	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 260 381	6 308 040	
Kokku kohustised	6 396 261	6 416 400	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 756 695	925 560	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	64 539	831 135	
Kokku omakapital	1 823 984	1 759 445	
Kokku kohustised ja omakapital	8 220 245	8 175 845	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	718 704	681 946	9
Muud äritulud	7 305	448	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-251 979	-182 766	10
Tööjõukulud	-20 945	-16 196	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-240 246	-240 628	5
Ärikasum (kahjum)	212 839	242 804	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	34 188	3 701	
Intressitulud	83	0	
Intressikulud	-182 341	-183 729	
Muud finantstulud ja -kulud	-230	768 359	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	64 539	831 135	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	64 539	831 135	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EESTI R.E.I. OÜ (edaspidi: ettevõtte) on koostanud 2021. aasta kohta raamatupidamise aastaaruande kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud Eesti raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aruande koostamisel on lähtutakse väikeettevõtja lühendatud aruande nõuetest.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglasel väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, 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 nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumusemeetodil.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooni määraks on 4% aastas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta maksumusega alates 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt seotamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Muud masinad ja seadmed 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-30%
- Kinnisvara 4%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiotol põhivaraks".

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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 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 bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Finantskohustised, mille maksetähtaeg on hilisem kui 12 kuud alates bilansipäevast, kajastatakse pikaajaliste kohustistena.

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. Kommunaalkulude arved kajastatakse kasumiaruandes tuluna ning kommunaalteenuste arved kuluna.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik

dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Eesti R.E.I. OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid, ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2019	113 726	113 726
Soetamine	36 635	36 635
Müük müügihinnas või lunastamine	-45 139	-45 139
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	141	141
31.12.2020	105 363	105 363
Soetamine	39 690	39 690
Müük müügihinnas või lunastamine	-48 849	-48 849
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	30 337	30 337
31.12.2021	126 541	126 541

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	54 768	54 768	
Ostjatelt laekumata arved	60 249	60 249	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 481	-5 481	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	222	222	4
Ettemaksed	844	844	
Tulevaste perioodide kulud	642	642	
Muud makstud ettemaksed	202	202	
Muud	110	110	
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 944	55 944	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	28 542	28 542	
Ostjatelt laekumata arved	34 023	34 023	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 481	-5 481	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	430	430	4
Ettemaksed	358	358	
Tulevaste perioodide kulud	358	358	
Muud	91	91	
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 421	29 421	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	75
Käibemaks	0	8 357	0	8 941
Üksikisiku tulumaks	0	302	0	17
Sotsiaalmaks	0	670	0	193
Töötuskindlustusmaksed	0	35	0	0
Ettemaksukonto jääk	222		430	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	222	9 364	430	9 226

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	113 050	5 893 096	6 006 146
Akumuleeritud kulum	0	-1 416 917	-1 416 917
Jääkmaksumus	113 050	4 476 179	4 589 229
Amortisatsioonikulu	0	-240 246	-240 246
31.12.2020			
Soetusmaksumus	113 050	5 893 096	6 006 146
Akumuleeritud kulum	0	-1 657 163	-1 657 163
Jääkmaksumus	113 050	4 235 933	4 348 983
Amortisatsioonikulu	0	-240 246	-240 246
31.12.2021			
Soetusmaksumus	113 050	5 893 096	6 006 146
Akumuleeritud kulum	0	-1 897 409	-1 897 409
Jääkmaksumus	113 050	3 995 687	4 108 737

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	503 014	499 550
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	225 822	161 695

Seisuga 31.12.2021 on Eesti R.E.I. OÜ soetanud neli kinnisvarainvesteeringut Tallinnas. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil, kuna ettevõtte puuduvad teadaolevalt sellised välised osapooled, kellel oleks huvi näha kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraisiku laen	6 260 381	0	6 260 381	0	0%	EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	6 260 381	0	6 260 381	0			
Laenukohustised kokku	6 260 381	0	6 260 381	0			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraisiku laen	6 308 040	0	6 308 040	0	0%	EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	6 308 040	0	6 308 040	0			
Laenukohustised kokku	6 308 040	0	6 308 040	0			

Pikaajaline intressivaba laenukohustus on seisuga 31.12.2021 kajastatud diskonteeritud väärtuses diskontomääraga 3%, laenu nominaalsumma seisuga 31.12.2021 on 6 662 949 eurot. (Seisuga 31.12.2020 nominaal 6 892 949 eurot).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	34 062	34 062	
Võlad töövõtjatele	2 714	2 714	
Maksuvõlad	9 364	9 364	4
Muud võlad	65	65	
Muud viitvõlad	65	65	
Saadud ettemaksed	89 675	89 675	
Muud saadud ettemaksed	89 675		
Kokku võlad ja ettemaksed	135 880	135 880	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 988	15 988	
Võlad töövõtjatele	777	777	
Maksuvõlad	9 226	9 226	4
Muud võlad	65	65	
Muud viitvõlad	65	65	
Saadud ettemaksed	82 304	82 304	
Muud saadud ettemaksed	82 304	82 304	
Kokku võlad ja ettemaksed	108 360	108 360	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 456 987	1 405 356
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	364 247	351 339
Kokku tingimuslikud kohustised	1 821 234	1 756 695

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et maksumäär on 20/80 ning jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit bilansipäevade seisuga.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	718 704	681 946
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	718 704	681 946
Kokku müügitulu	718 704	681 946
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendile andmine ja käitus	718 704	681 946
Kokku müügitulu	718 704	681 946

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 530	4 226
Energia	119 043	78 658
Elektrienergia	76 206	49 506
Soojusenergia	42 837	29 152
Maarent	6 509	6 507
Muud	123 897	93 375
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	251 979	182 766

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	15 696	12 147
Sotsiaalmaksud	5 249	4 049
Kokku tööjõukulud	20 945	16 196
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 662 949	6 892 949	6
Kokku laenukohustised	6 662 949	6 892 949	6

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 262 949	370 000	6 892 949	0	6
Kokku laenukohustised	7 262 949	370 000	6 892 949	0	6

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 892 949	230 000	6 662 949	0	6
Kokku laenukohustised	6 892 949	230 000	6 662 949	0	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 000	3 000
Kokku müüdud	3 000	3 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 008	7 008

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2022

EESTI R.E.I. OÜ (registrikood: 12395400) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGIU FRUNZE	Management board member	16.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EESTI R.E.I. OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud EESTI R.E.I. OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

17. juuni 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

EESTI R.E.I. OÜ (registrikood: 12395400) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	17.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 756 695
Aruandeaasta kasum (kahjum)	64 539
Kokku	1 821 234
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 821 234
Kokku	1 821 234

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 756 695
Aruandeaasta kasum (kahjum)	64 539
Kokku	1 821 234
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 821 234
Kokku	1 821 234

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	718704	100.00%	Yes

Sidevahendid

Liik	Sisu
Phone	+372 6841400
Cellular phone	+372 54501420
E-mail address	info@eestirei.ee