

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: RETI KINNISVARA OÜ

registrikood: 12647333

tänava/talu nimi, Reti tee 16

maja ja korteri number:

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 75312

telefon: +372 5077762

e-posti aadress: marko.johanson@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Reti Kinnisvara OÜ asutati jagunemise käigus. 2014.a Labelprint OÜ jagunes eraldumise teel ning andis eraldumise käigus üle osa oma varast omandatavale, jagunemise käigus asustatavale osaühingule Reti Kinnisvara OÜ (reg. kood 12647333). Jagumiskava koostati 12.02.2014, jagunemisotsus võeti vastu 06.03.2014 ja Äriegistri kanne teostatud 16.04.2014.a.

Reti Kinnisvara OÜ müügitulu jäi 2023. aastal samale tasemele võrreldes eelneva aastaga, suurenedes 1,8% võrra 934 tuhande euron.

2023. aastal lõpetati Pärnu linnas Supeluse 3 kinnistul ehitustööd ja hoone anti rendile.

Valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutus ei avalda mõju Reti Kinnisvara OÜ majandustegevusele 2023. aastal.

2024. aastal on plaanis jätkata tegevust kinnisvara üürimise valdkonnas.

Juhatuse liige ei saanud aruandeaastal juhatuse liikmetasu ega muid soodustusi.

Finantssuhtarvud	2023	2022
Müügitulu (tuh. eurot)	934	918
Käibe kasv %	1,80	94,24
Puhaskasum (tuh. eurot)	60	237
Kasumi kasv %	-74,64	-70,48
Puhasrentaablus %	6,42	25,79
Lühiajaliste kohustust kattekordaja (kordades)	0,52	0,88
ROA %	0,78	3,14
ROE %	1,43	5,63
Müügitulu	934 401	917 891
Puhaskasum	60 022	236 710
Käibevara	108 084	159 201
Lühiajalised kohustused	206 632	181 385
Varad	7 660 049	7 528 911
Omakapital	4 203 029	4 203 007

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%)=(müügitulu 2023-müügitulu 2022) / müügitulu 2023*100
- Kasumi kasv (%)=(puhaskasum 2023-puhaskasum 2022) / puhaskasum 2023*100
- Puhasrentaablus (%)=puhaskasum/müügitulu*100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%)=puhaskasum/varad kokku*100
- ROE (%)=puhaskasum/omakapital kokku*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	45 902	476	2
Nõuded ja ettemaksed	62 182	158 725	3
Kokku käibevarad	108 084	159 201	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	4 000	4 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	6 936 770	6 727 200	5
Materiaalsed põhivarad	607 195	633 510	6
Immateriaalsed põhivarad	4 000	5 000	7
Kokku põhivarad	7 551 965	7 369 710	
Kokku varad	7 660 049	7 528 911	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	122 939	111 021	8
Võlad ja ettemaksed	83 693	70 364	9
Kokku lühiajalised kohustised	206 632	181 385	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 233 424	3 049 486	8
Võlad ja ettemaksed	16 964	95 033	9
Kokku pikaajalised kohustised	3 250 388	3 144 519	
Kokku kohustised	3 457 020	3 325 904	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	10
Ülekurss	793 043	793 043	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 346 964	3 170 254	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 022	236 710	
Kokku omakapital	4 203 029	4 203 007	
Kokku kohustised ja omakapital	7 660 049	7 528 911	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	934 401	917 891	11
Muud äritulud	9 494	9 334	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-308 549	-345 786	
Mitmesugused tegevuskulud	-54 435	-25 239	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-142 162	-63 516	
Muud ärikulud	-120 670	-121 175	14
Ärikasum (kahjum)	318 079	371 509	
Intressikulud	-243 507	-143 153	15
Muud finantstulud ja -kulud	450	8 354	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	75 022	236 710	
Tulumaks	-15 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 022	236 710	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Reti Kinnisvara OÜ 2023. aasta väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Reti Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise Seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeem nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

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).

Alates 01.01.2023.a kasutab ettevõtte kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kahte erinevat meetodit:

- 1) õiglase väärtuse meetodit, mille rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses (diskonteeritud rahavoogude meetod). Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatakse ettevõtte väliseid akrediteeritud hindajaid. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.
- 2) soetusmaksumuse meetodit, mille rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut sarnaselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639,12 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Piiramatu kasutuseaga objekte (nagu maa) ei amortiseerita.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvara investeeringud	5-50 aastat
Muud masinad ja seadmed	5-50 aastat
Muud materiaalsed põhivarad	4-50 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

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.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis Reti Kinnisvara OÜ aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Kehtiv maksumäär on 20% (tasumisele kuuluv maksumus moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2023. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 2/3 aastatel 2020, 2021 ning 2022 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtte 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 jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 10.

Aastal 2023 kehtisid järgmised maksumäärad:

1. Sotsiaalmaks 33% töötajatele tehtud väljamaksetelt ja erisoodustustelt;
2. Töötuskindlustusmaks 0,8% töötajatele tehtud väljamaksetelt;
3. Erisoodustuste tulumaks 20/80 töötajatele tehtud erisoodustustelt
4. Ettevõtja tulumaks 20/80 ettevõtlusega mitteseotud kuludelt.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

2023. aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikku (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakonto	45 902	476
Kokku raha	45 902	476

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	37 319	37 319	0	0
Ostjatelt laekumata arved	37 319	37 319	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 863	4 863	0	0
Laenunõuded	24 000	20 000	4 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 182	62 182	4 000	0

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	154 302	154 302	0	0
Ostjatelt laekumata arved	154 302	154 302	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 423	4 423	0	0
Laenunõuded	4 000	0	4 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	162 725	158 725	4 000	0

Reti Kinnisvara OÜ on väljastanud laene intessiga 2-3%.

Reti Kinnisvara OÜ on lootusetuks kandnud laenusumma 100 000 euro väärtuses (vt. lisa 13).

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	23 221	0	3 437
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	23 221	0	3 437

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2022			
Soetusmaksumus	815 225	1 614 714	2 429 939
Akumuleeritud kulum	-12 739	0	-12 739
Jääkmaksumus	802 486	1 614 714	2 417 200
Ostud ja parendused	259 364	0	259 364
Amortisatsioonikulu	-49 794	0	-49 794
Ümberliigitamised	1 614 714	-1 614 714	
31.12.2023			
Soetusmaksumus	2 689 303	0	2 689 303
Akumuleeritud kulum	-62 533	0	-62 533
Jääkmaksumus	2 626 770	0	2 626 770

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	4 310 000
31.12.2023	4 310 000

	2023	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	934 401	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	321 497	

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	311 937	395 979	707 916
Akumuleeritud kulum	-15 992	-58 413	-74 405
Jääkmaksumus	295 945	337 566	633 511
Ostud ja parendused	24 825	40 227	65 052
Muud ostud ja parendused	24 825	40 227	65 052
Amortisatsioonikulu	-25 151	-66 217	-91 368
31.12.2023			
Soetusmaksumus	336 762	436 206	772 968
Akumuleeritud kulum	-41 143	-124 630	-165 773
Jääkmaksumus	295 619	311 576	607 195

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	5 000	5 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	5 000	5 000
Amortisatsioonikulu	-1 000	-1 000
31.12.2023		
Soetusmaksumus	5 000	5 000
Akumuleeritud kulum	-1 000	-1 000
Jääkmaksumus	4 000	4 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustised							
Swedbank AS	2 156 363	122 939	2 033 424	0	6 kuu EURIBOR + 2,5-2,9%	EUR	2025.a
Omanikud	1 200 000	0	0	1 200 000	12%	EUR	2031.a
Muud laenukohustised kokku	3 356 363	122 939	2 033 424	1 200 000			
Laenukohustised kokku	3 356 363	122 939	2 033 424	1 200 000			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	2 075 507	111 021	1 964 486	0	6 kuu EURIBOR + 2,5-2,9%	EUR	2025.a
Omanikud	1 085 000	0	0	1 085 000	12%	EUR	2031.a
Pikaajalised laenud kokku	3 160 507	111 021	1 964 486	1 085 000			
Laenukohustised kokku	3 160 507	111 021	1 964 486	1 085 000			

Laenulepinguid tagab:

- 1) ½ mõttelist osa kinnistust asukohaga Reti tee 16 Peetri küla Harjumaal;
- 2) kinnistus Supeluse tn. 3 Pärnu;
- 3) kommertspant.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	37 125	37 125	0	0
Maksuvõlad	23 221	23 221	0	0
Muud võlad	16 964	0	0	16 964
Intressivõlad	16 964	0	0	16 964
Saadud ettemaksed	23 347	23 347	0	0
Tulevaste perioodide tulud	23 347	23 347	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	100 657	83 693	0	16 964

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	44 793	44 793	0	0
Maksuvõlad	3 437	3 437	0	0
Muud võlad	95 033	0	0	95 033
Intressivõlad	95 033	0	0	95 033
Saadud ettemaksed	22 134	22 134	0	0
Tulevaste perioodide tulud	22 134	22 134	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	165 397	70 364	0	95 033

Lisa 10 Osakapital (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	2	2
Reti Kinnisvara OÜ maksis 2023. aastal dividende 60 tuhat eurot. Reti Kinnisvara OÜ jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2023 moodustas 3407 tuhat eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Juhul, kui välja makstaks kogu jaotamata kasum bilansipäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 681 tuhat eurot.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	934 401	917 891
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	934 401	917 891
Kokku müügitulu	934 401	917 891
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara renditeenus	934 401	917 891
Kokku müügitulu	934 401	917 891

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Tulu sihtfinantseerimisest	9 494	9 334
Kokku muud äritulud	9 494	9 334

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum laenudelt	100 000	121 093
Muud	20 670	82
Kokku muud ärikulud	120 670	121 175

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	243 507	143 153
Kokku intressikulud	243 507	143 153

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 440	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 440	0
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 408	4 408
Kokku laenukohustised	4 408	4 408

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200 000	1 085 000
Kokku laenukohustised	1 200 000	1 085 000
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 964	95 033
Kokku võlad ja ettemaksed	16 964	95 033

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	127 092	0	127 092	0
Kokku antud laenud	127 092	0	127 092	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	120 000	100 000	20 000	440
Kokku antud laenud	0	120 000	100 000	20 000	440

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	130 000	955 000	0	1 085 000	95 033
Kokku laenukohustised	130 000	955 000	0	1 085 000	95 033

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 085 000	140 000	25 000	1 200 000	131 753
Kokku laenukohustised	1 085 000	140 000	25 000	1 200 000	131 753

MÜÜDUD	2023	2022	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 510	94 743	
Kokku müüdud	14 510	94 743	

OSTETUD	2023	2022	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 184		94 395
Kokku ostetud	22 184		94 395

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.04.2024

RETI KINNISVARA OÜ (registrikood: 12647333) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO JOHANSON	Juhatuse liige	16.04.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

RETI KINNISVARA OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud RETI KINNISVARA OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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 arvestuseksperptide 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 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.

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 auditiprotseduuri 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, vääresitiste 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/

Signe Pius

Vandeaudiitori number 425

OSAÜHING TULEKIVI S.P.

Audiitorettevõtja tegevusloa number 155

Tulekivi tn 11, Tallinn, Harju maakond, 13521

08.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

RETI KINNISVARA OÜ (registrikood: 12647333) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	08.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 346 964
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 022
Kokku	3 406 986
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 406 986
Kokku	3 406 986

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	934401	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5077762
E-posti aadress	marko.johanson@mail.ee