

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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. 2018.a valmis hoone juurdeehitis, mida finantseeriti nii oma- kui võõrkapitaliga. Juurdehitatud pind võimaldas lisaks ankurrentnikule võtta juurde kaks täiendavat rentniku.

Reti Kinnisvara OÜ müügitulu 2022. aastal suurenes 94,24% võrra 917 tuhande euron. Selle põhjuseks on alates 01.05.2023 sõlmiti elektrienergia, maagaasi lepingut ettevõtte nimele ja alustati nimetatud artiklite müüki läbi Reti Kinnisvara OÜ (varasemalt olid lepingud sõlmitud rentnike nimele).

2022. aastal omandas Reti Kinnisvara OÜ ühe uue kinnistu Pärnu linnas, eesmärgiga see välja üürida. 2023. aastal jätkatakse investeerimist kinnisvarasse.

Valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutus ei avalda mõju Reti Kinnisvara OÜ majandustegevusele 2022. aastal.

2023. aastal plaanitakse jätkata tegevust kinnisvara üürimise vallas.

COVID-19 tulenev mõju ei ole Reti Kinnisvara OÜ väga suur. Kinnisvara investeeringu rentnikeks olevad ettevõtted ei ole koroonaviirusest oluliselt mõjutatud.

Juhatuse liige ei saanud aruandeaastal juhatuse liikmetasu või muid soodustusi.

Finantssuhtarvud	2022	2021	2020
Müügitulu (tuh. eurot)	918	473	414
Käibe kasv %	94,24	14,14	0,07
Puhaskasum (tuh. eurot)	237	802	451
Kasumi kasv %	-70,48	77,72	-67,35
Puhasrentaablus %	25,79	169,68	108,98
Lühiajaliste kohustust kattekordaja (kordades)	0,88	1,73	1,10
ROA %	3,14	12,56	7,74
ROE %	5,63	20,22	14,06

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%)=(müügitulu 2022-müügitulu 2021) / müügitulu 2022*100
- Kasumi kasv (%)=(puhaskasum 2022-puhaskasum 2021) / puhaskasum 2022*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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	476	543 907	2
Nõuded ja ettemaksed	158 725	53 602	3
Kokku käibevarad	159 201	597 509	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	4 000	409 026	3
Kinnisvarainvesteeringud	6 727 200	4 747 567	5
Materiaalsed põhivarad	633 510	628 811	6
Immateriaalsed põhivarad	5 000	0	7
Kokku põhivarad	7 369 710	5 785 404	
Kokku varad	7 528 911	6 382 913	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	111 021	293 978	8
Võlad ja ettemaksed	70 364	50 867	9
Kokku lühiajalised kohustised	181 385	344 845	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 049 486	2 071 771	8
Võlad ja ettemaksed	95 033	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	3 144 519	2 071 771	
Kokku kohustised	3 325 904	2 416 616	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	10
Ülekurss	793 043	793 043	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 170 254	2 368 414	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 710	801 840	
Kokku omakapital	4 203 007	3 966 297	
Kokku kohustised ja omakapital	7 528 911	6 382 913	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	917 891	472 566	11
Muud äritulud	9 334	319 000	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-345 786	-35 645	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 239	-21 450	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-63 516	-8 204	
Muud ärikulud	-121 175	-547	14
Ärikasum (kahjum)	371 509	725 720	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	45 000	
Intressikulud	-143 153	-51 665	15
Muud finantstulud ja -kulud	8 354	82 785	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	236 710	801 840	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 710	801 840	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Reti Kinnisvara OÜ 2022. 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 lisas 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. laenunõuded, 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 01.01.2022.a kasutab ettevõtte kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kahte erinevat meetodit:

- 1) õiglase väärtuse meetodit, mille rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases 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.

Finantskohustised

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 tuletisinstrumendid, 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 maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2022. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 2/3 aastatel 2019, 2020 ning 2021 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 2022 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.

2022. 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakonto	476	543 907
Kokku raha	476	543 907

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	31 718	31 718	0	0
Ostjatelt laekumata arved	31 718	31 718	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 408	4 408	0	0
Laenunõuded	409 026	0	409 026	0
Muud nõuded	17 476	17 476	0	0
Intressinõuded	17 476	17 476	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	462 628	53 602	409 026	0

Reti Kinnisvara OÜ on väljastanud laene intessiga 2,00%.

Reti Kinnisvara OÜ on lootusetuks kandnud laenusumma 121 092 euro väärtuses (vt. lisa 13).

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 437	0	6 104
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	3 437	0	6 104

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021			
Soetusmaksumus	437 567	529 009	966 576
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	437 567	529 009	966 576
Ostud ja parendused	377 658	1 085 705	1 463 363
Amortisatsioonikulu	-12 739	0	-12 739
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

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	4 310 000
31.12.2022	4 310 000

	2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	917 891	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	345 786	

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	0	123 450	123 450
Akumuleeritud kulum	0	-23 647	-23 647
Jääkmaksumus	0	99 803	99 803
Ostud ja parendused	308 279	276 290	584 569
Muud ostud ja parendused	308 279	276 290	584 569
Amortisatsioonikulu	-14 591	-36 187	-50 778
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-84	-84
31.12.2022			
Soetusmaksumus	308 279	399 637	707 916
Akumuleeritud kulum	-14 591	-59 815	-74 406
Jääkmaksumus	293 688	339 822	633 510

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
Ostud ja parendused	5 000	5 000
31.12.2022		
Soetusmaksumus	5 000	5 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	5 000	5 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	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	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			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	2 235 749	293 978	1 941 771	0	6 kuu EURIBOR + 2,5-2,9%	EUR	2025.a
Omanikud	130 000	0	0	130 000	12%	EUR	2031.a
Pikaajalised laenud kokku	2 365 749	293 978	1 941 771	130 000			
Laenukohustised kokku	2 365 749	293 978	1 941 771	130 000			

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)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	22 629	22 629	0	0
Maksuvõlad	6 104	6 104	0	0
Saadud ettemaksed	22 134	22 134	0	0
Tulevaste perioodide tulud	22 134	22 134	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	50 867	50 867	0	0

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	2	2

Reti Kinnisvara OÜ ei maksnud 2022. aastal dividende.

Reti Kinnisvara OÜ jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2022 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)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	917 891	472 566
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	917 891	472 566
Kokku müügitulu	917 891	472 566
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara renditeenus	917 891	472 566
Kokku müügitulu	917 891	472 566

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	319 000
Tulu sihtfinantseerimisest	9 334	0
Kokku muud äritulud	9 334	319 000

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Kahjum laenudelt	121 093	0
Muud	82	547
Kokku muud ärikulud	121 175	547

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	143 153	51 665
Kokku intressikulud	143 153	51 665

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	127 092
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	127 092
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	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 085 000	130 000
Kokku laenukohustised	1 085 000	130 000

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	107 092	20 000	127 092
Kokku antud laenud	107 092	20 000	127 092

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	130 000	0	130 000	0
Kokku laenukohustised	0	130 000	0	130 000	0

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

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Sidusettevõttjad	0		160 985	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	94 743		0	
Kokku müüdud	94 743		160 985	

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Sidusettevõttjad				125 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		94 395		
Kokku ostetud		94 395		125 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2023

RETI KINNISVARA OÜ (registrikood: 12647333) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO JOHANSON	Juhatuse liige	06.06.2023
MARKO JOHANSON	Juhatuse liige	06.06.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

RETI KINNISVARA OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud RETI KINNISVARA OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid 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 arvestusekspertide 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 lahkeb 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 arvamust. 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 arvamuse 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

06.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

RETI KINNISVARA OÜ (registrikood: 12647333) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	06.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 170 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 710
Kokku	3 406 964
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 406 964
Kokku	3 406 964

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	917891	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ SS Invest	11976365	Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti	1500 EUR (Lihtomand)
OÜ Hoston Holdings	10203595	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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