

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Raadi Kodu OÜ

registrikood: 16123302

tänav a nimi, Kõüni

maja ja korteri number: 5b

linn: Tartu linn

vald: Tartu

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

telefon: +372 5260242

e-posti aadress: info@borgkv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Raadi Kodu OÜ on asutatud 2020. aasta novembris. Ettevõtte omandas asutamisel kinnistu Tartu maakonnas Vahi alevikus. Aastatel 2021-2022 ehitati kinnistule kaks ridaelamut ja üks kahekorruseline kortermaja, kokku 35 korterit. Majad said lõplikult valmis 2023. aastal. 2022-2023 müüdi 29 korterit. Käesoleva aruande koostamise hetkeks on müümata veel 4 korterit.

Kinnisvaraarendus ja korterite müük on toimunud projektijuhtimise korras koostöös emaettevõttega Borg Kinnisvara OÜ. Ettevõttel endal palgalisi töötajaid ei ole.

2022. aasta teises pooles alanud majanduslangus avaldab negatiivset mõju ka kinnisvarasektorile, sealhulgas Raadi Kodu OÜ majandustulemustele. Üldine hinntõus, kõrged laenuintressid ning varasemast pikem müügiperiood on põhjuseks, miks ei ole loodetud kasumit teenitud.

Ettevõtte jätkab korterite müüki. Juhtkond loodab, et 2024. aasta lõpuks suudetakse kõik korterid ära müüa ja laenu tagasi maksta.

Kalli Uibokand

Raadi Kodu OÜ juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	51 736	264 945	
Nõuded ja ettemaksed	351 697	205 560	2
Varud	667 596	2 245 747	3
Kokku käibevarad	1 071 029	2 716 252	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	173 483	0	2
Kokku põhivarad	173 483	0	
Kokku varad	1 244 512	2 716 252	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	586 246	1 516 678	4
Võlad ja ettemaksed	68 172	902 736	5
Kokku lühiajalised kohustised	654 418	2 419 414	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	500 000	47 746	
Kokku pikaajalised kohustised	500 000	47 746	
Kokku kohustised	1 154 418	2 467 160	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Ülekurss	247 500	247 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-908	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-158 998	-908	
Kokku omakapital	90 094	249 092	
Kokku kohustised ja omakapital	1 244 512	2 716 252	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 715 583	2 850 340	7
Muud äritulud	8 562	2 146	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 747 559	-2 661 442	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 086	-4 858	
Muud ärikulud	-1 215	0	
Ärikasum (kahjum)	-35 715	186 186	
Intressitulud	343	134	
Intressikulud	-123 626	-187 228	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-158 998	-908	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-158 998	-908	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raadi Kodu OÜ 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Aruande koostamisel on aluseks võetud väikeettevõtjale kehtivad lühendatud aruande kriteeriumid.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Ettevõtte kajastab varuna müügiks ehitatud kortereid.

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või netorealiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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 kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele kehtib madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. Madalama maksumääraga maksustatud dividendide maksmisel 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapooled on emaettevõtja; tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud ja nende pereliikmed, välja arvatud juhul kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte majandustegevusele, samuti nimetatud isikutega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	341 022	341 022	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 675	6 675	
Laenunõuded	173 483		173 483
Muud nõuded	4 000	4 000	
Viitlaekumised	4 000	4 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	525 180	351 697	173 483
	31.12.2022	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	165 560	165 560	
Ostjatelt laekumata arved	165 560	165 560	
Laenunõuded	0	0	
Muud nõuded	40 000	40 000	
Viitlaekumised	40 000	40 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	205 560	205 560	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Knnisvaraehitised	667 596	2 245 747
Kokku varud	667 596	2 245 747

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Nordic Hypo AS	47 746	47 746			12%+6 kuu euribor	EUR	07.11.2024
Nordic Hypo AS	300 000	300 000			10,2%+6 kuu euribor	EUR	02.11.2024
Seotud ettevõte	238 500	238 500				EUR	
Lühiajalised laenud kokku	586 246	586 246					
Pikaajalised laenud							
Holm Bank AS	500 000		500 000		8%+6 kuu euribor	EUR	12.01.2025
Pikaajalised laenud kokku	500 000		500 000				
Laenukohustised kokku	1 086 246	586 246	500 000				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud ettevõte	270 000	270 000				EUR	
Lühiajalised laenud kokku	270 000	270 000					
Pikaajalised laenud							
Nordic Hypo AS	1 294 424	1 246 678	47 746		12%+6 kuu euribor	EUR	07.11.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 294 424	1 246 678	47 746				
Laenukohustised kokku	1 564 424	1 516 678	47 746				

Holm Bank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Keskuse tee 1 Tartu vallas Raadi alevis. Tagatisvara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2023 on 667 556 eurot.

Nordic Hypo AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttega mitteseotud isiku kinnistule.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	68 172	68 172
Kokku võlad ja ettemaksed	68 172	68 172
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	66 992	66 992
Võlad seotud osapooltele	601 417	601 417
Maksuvõlad	230 327	230 327
Muud võlad	4 000	4 000
Muud viitvõlad	4 000	4 000
Kokku võlad ja ettemaksed	902 736	902 736

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte asutamisel anti mitterahalise sissemaksena üle kinnistu maksumusega 250 000 eurot. Ettevõtte osakapital on 2500 eurot, ülekurs 225 000 eurot.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 715 583	2 850 340
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 715 583	2 850 340
Kokku müügitulu	1 715 583	2 850 340
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	1 715 583	2 850 340
Kokku müügitulu	1 715 583	2 850 340

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Borg Kinnisvara OÜ
---	--------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	221 022	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	120 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	341 022	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	601 417
Kokku võlad ja ettemaksed	0	601 417

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	270 000	31 500	238 500
Kokku laenukohustised	270 000	31 500	238 500

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	153 333	123 333
Kokku ostetud	153 333	123 333

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2024

Raadi Kodu OÜ (registrikood: 16123302) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLI UIBOKAND	Juhatuse liige	01.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Raadi Kodu OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Raadi Kodu OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Raadi Kodu OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Epp Steinberg

Vandeaudiitori number 135

Steinberg Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 140

Kaunase pst 52-3, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50706

02.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Raadi Kodu OÜ (registrikood: 16123302) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	02.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-908
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-158 998
Kokku	-159 906

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1715583	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5260242
E-posti aadress	info@borgkv.ee