

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** RE24 Kadrioru Plaza OÜ

**registrikood:** 16230239

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Roosikrantsi tn 11

**postisihthnumber:** 10119

**e-posti aadress:** kplaza@reinvest24.com

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 6  |
| Lisa 2 Raha                                 | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 8  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 8  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 9  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                  | 9  |
| Lisa 7 Eraldised                            | 10 |
| Lisa 8 Osakapital                           | 10 |
| Lisa 9 Müügitulu                            | 10 |
| Lisa 10 Muud äritulud                       | 10 |
| Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 11 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud           | 11 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                         | 11 |
| Lisa 14 Muud ärikulud                       | 11 |
| Lisa 15 Intressitulud                       | 11 |
| Lisa 16 Seotud osapooled                    | 11 |
| Aruande allkirjad                           | 13 |

## Tegevusaruanne

RE24 Kadrioru Plaza OÜ oli asutatud 2021.aastal kinnisvaraobjektide soetamise ning haldamise eesmärgiga ning koheselt alustas tegevust: said ostetud bürood aadressil Vesivärava 50.

Aruandeaastal on müüdud üks büroo ning ülejäänud ruum koos parkimiskohtadega antakse üürile.

Juhatuse hinnangul RE24 Kadrioru Plaza OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte .

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 1 511          | 15 870         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 118 432        | 18 953         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>119 943</b> | <b>34 823</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 372 257        | 751 230        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>372 257</b> | <b>751 230</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>492 200</b> | <b>786 053</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 34 663         | 13 065         | 6       |
| Eraldised                                    | 82 704         | 0              | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>117 367</b> | <b>13 065</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 330 500        | 738 500        | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>330 500</b> | <b>738 500</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>447 867</b> | <b>751 565</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          | 8       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 31 988         | 2 736          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 9 845          | 29 252         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>44 333</b>  | <b>34 488</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>492 200</b> | <b>786 053</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023         | 2022          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 36 562       | 392 142       | 9       |
| Muud äritulud                               | 111 689      | 0             | 10      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -34 469      | -359 432      | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -20 330      | -3 609        | 12      |
| Muud ärikulud                               | -83 619      | 0             | 14      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>9 833</b> | <b>29 101</b> |         |
| Intressitulud                               | 12           | 151           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>9 845</b> | <b>29 252</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>9 845</b> | <b>29 252</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

RE24 Kadrioru Plaza OÜ lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod; nt korterite müük). Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulusse kandmisel FIFO-meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulud jagatud varudele ettevõtte normaalsetest tootmismahutustest lähtudes. Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimisväärtust. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) 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 ja kulutusi (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi osaühing kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest

intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

### Seotud osapooled

Osaühing aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, tegev- ja kõrgemat juhtkonda, juhtkonnaga seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2023   | 31.12.2022    |
|-------------------|--------------|---------------|
| Pangakonto        | 1 511        | 15 870        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>1 511</b> | <b>15 870</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2023     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 42 505         | 42 505         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 42 505         | 42 505         |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 73 000         | 73 000         | 16      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2 927          | 2 927          | 4       |
| Muud nõuded                        | 0              | 0              |         |
| Intressinõuded                     | 0              | 0              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>118 432</b> | <b>118 432</b> |         |

  

|                                    | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 12 929        | 12 929         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 12 929        | 12 929         |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 0             | 0              | 16      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 6 018         | 6 018          | 4       |
| Muud nõuded                        | 6             | 6              |         |
| Intressinõuded                     | 6             | 6              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>18 953</b> | <b>18 953</b>  |         |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2023   |            | 31.12.2022   |              |
|-----------------------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg  | Ettemaks     | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     |              | 278        |              | 924          |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         |              | 0          |              | 90           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 2 927        |            | 6 018        |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>2 927</b> | <b>278</b> | <b>6 018</b> | <b>1 014</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |                |
|-------------------------|----------------|
|                         |                |
| <b>31.12.2021</b>       | 751 230        |
| <b>31.12.2022</b>       | <b>751 230</b> |
| Müügid                  | -378 973       |
| <b>31.12.2023</b>       | <b>372 257</b> |

|                                                 | 2023    | 2022    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 36 562  | 39 587  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -34 469 | -62 414 |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 1 761          | 1 761                             |                     |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 32 624         | 32 624                            |                     | 16      |
| Maksuvõlad                       | 278            | 278                               |                     | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 0              | 0                                 |                     |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 0              | 0                                 |                     |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 0              | 0                                 |                     |         |
| Muud pikaajalised kohustused     | 330 500        | 0                                 | 330 500             | 16      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>365 163</b> | <b>34 663</b>                     | <b>330 500</b>      |         |

  

|                                  | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 2 533          | 2 533                             |                     |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 1 784          | 1 784                             |                     | 16      |
| Maksuvõlad                       | 1 014          | 1 014                             |                     | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 7 734          | 7 734                             |                     |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 2 428          | 2 428                             |                     |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 5 306          | 5 306                             |                     |         |
| Muud pikaajalised kohustused     | 738 500        | 0                                 | 738 500             | 16      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>751 565</b> | <b>13 065</b>                     | <b>738 500</b>      |         |

## Lisa 7 Eraldised

(eurodes)

|                 | 31.12.2022 | Moodustamine/korrigeerimine | 31.12.2023 |
|-----------------|------------|-----------------------------|------------|
| Kokku eraldised | 0          | 82 704                      | 82 704     |
| Sealhulgas:     |            |                             |            |
| Lühiajalised    | 0          | 82 704                      | 82 704     |
| Muud eraldised  | 0          | 82 704                      | 82 704     |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

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

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022           |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |                |
| Eesti                                       | 36 562        | 392 142        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>36 562</b> | <b>392 142</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>36 562</b> | <b>392 142</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |                |
| Tulu kinnisvara rendileandmisest            | 36 562        | 39 587         |
| Tulud kinnisvara müügist                    | 0             | 352 555        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>36 562</b> | <b>392 142</b> |

## Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

|                                         | 2023           | 2022     |
|-----------------------------------------|----------------|----------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist | 109 027        | 0        |
| Trahvid, viivised ja hüvitised          | 2 662          | 0        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>              | <b>111 689</b> | <b>0</b> |

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2023           | 2022            | Lisa nr |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara               | 0              | -297 018        |         |
| Otsesed rendileandmisega seotud kulud            | -34 469        | -62 414         | 5       |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-34 469</b> | <b>-359 432</b> |         |

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023           | 2022          |
|----------------------------------------|----------------|---------------|
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | -278           | -398          |
| Üldhalduskulud                         | -20 052        | -3 211        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-20 330</b> | <b>-3 609</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                | 2023           | 2022     |
|--------------------------------|----------------|----------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | -83 619        | 0        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>-83 619</b> | <b>0</b> |

## Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

|                            | 2023      | 2022       |
|----------------------------|-----------|------------|
| Intressitulu hoiustelt     | 12        | 151        |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>12</b> | <b>151</b> |

## Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | REInvest Holding OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti               |

## Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                             | 31.12.2023     | 31.12.2022   | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|----------------|--------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                              |                |              |         |
| Sidusettevõtjad                                          | 73 000         | 0            | 3       |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 27 144         | 0            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                        | <b>100 144</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                               |                |              |         |
| Sidusettevõtjad                                          | 32 624         | 1 784        | 6       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                         | <b>32 624</b>  | <b>1 784</b> |         |

| PIKAAJALISED                                             | 31.12.2023     | 31.12.2022     | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad ja ettemaksed                                      |                |                |         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 330 500        | 738 500        | 6       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                         | <b>330 500</b> | <b>738 500</b> |         |

| MÜÜDUD              | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
|                     | Teenused      | Teenused      |
| Sidusettevõtjad     | 27 144        | 22 620        |
| <b>Kokku müüdid</b> | <b>27 144</b> | <b>22 620</b> |

Aruandeperioodil ei olnud juhtkonnale arvestatud tasud ega muud olulised soodustused.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

**RE24 Kadrioru Plaza OÜ (registrikood: 16230239) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TANEL ORRO         | Juhatuse liige     | 01.07.2024           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 31 988        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 9 845         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>41 833</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 41 833        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>41 833</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 36562           | 100.00%     | Jah            |