

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 12.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Raadi Property OÜ

registrikood: 16421011

tänavanimi, maja ja korteri number: Maakri tn 30

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

e-posti aadress: property@capmill.eu

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 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Osakapital	8
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Intressikulud	10
Lisa 12 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Raadi Property OÜ asutati 12.01.2022.

Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine, haldamine ja üürileandmine aadressil Narva mnt 112, Tartu. Raadi Property OÜ müügitulu esimesel tegevusaastal oli 533 354 eurot ning kasum 66 708 eurot. Ettevõtte eesmärk on tagada omanikule investeringu pikaajaline tootlus rendipindade kõrge täituvuse ja kinnistu efektiivse juhtimise teel. Tehinguid teostatakse eurodes ning seetõttu valuutarisk puudub. Ettevõtte tegevust ei mõjutanud ka intressimäärade ega börsikursside muutuse riskid. Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Finantssuhtarvud

	2022
Puhasrentaablus (%)	12,51
Ärirentaablus (%)	51,89
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,96
Võlakordaja	0,99
ROA (%)	1,18
ROE (%)	96,39

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/ lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ varad

ROA (%) = puhaskasum/ varad * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	12.01.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	100 334	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	29 605	0	2
Kokku käibevarad	129 939	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 519 639	0	3
Kokku põhivarad	5 519 639	0	
Kokku varad	5 649 578	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	43 838	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	43 838	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 437 931	0	4,12
Võlad ja ettemaksed	98 601	0	5,12
Kokku pikaajalised kohustised	5 536 532	0	
Kokku kohustised	5 580 370	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 708	0	
Kokku omakapital	69 208	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	5 649 578	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	12.01.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	533 354	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-220 159	8
Mitmesugused tegevuskulud	-36 436	9
Muud ärikulud	-1	
Ärikasum (kahjum)	276 758	
Intressikulud	-200 525	11,12
Muud finantstulud ja -kulud	-9 525	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	66 708	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 708	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raadi Property OÜ on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2022. aasta (12.01.2022-31.12.2022) raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti finantsaruandluse standardit, mille põhiohõuded on

kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud eurodes, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule. Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Antud aruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandepäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus leitakse tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades oluliste sisenditena ärikasumit ja kapitalisatsiooni määra. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi ainult juhul, kui need on asjakohased.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna

ning bilansis eraldiisena 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.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas nr 6.

Seotud osapooled

Raadi Property OÜ käsitleb seotud osapoolena osapoolt, kes omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele.

Seotud osapoolteks loetakse:

- a. omanikke ja nende kontrolli all olevaid ettevõtteid;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nende kontrolli all olevaid ettevõtteid;
- c. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	29 605	29 605	0	0
Ostjatelt laekumata arved	29 605	29 605	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 605	29 605	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	5 519 639
31.12.2022	5 519 639

	12.01.2022 - 31.12.2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	322 908	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-10 032	

Kinnisvarainvesteeringute all kajastatakse Raadi kaubanduskeskust aadressil Narva mnt 112, Tartu, mille bilansiline väärtus on 5 519 639 eurot. Kinnisvarainvesteeringute otseste haldamiskulude all kajastatakse kinnisvara reklaami- ja remondikulud.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Raadi Property OÜ soetas märtsis 2022. aastal kinnistu asukohaga Narva mnt 112, Tartu, sõltumatult osapoolelt turuväärtuses. Parim indikaator kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kohta on selle turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Tulenevalt sellest hindas juhtkond, et kinnistut asukohaga Narva mnt 112, Tartu, turuväärtus ei erine oluliselt selle õiglasest väärtusest. Seetõttu on 31.12.2022 seisuga kajastatud kinnistu õiglane väärtus võrdne selle soetusmaksumusega.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu vt ka lisa 7.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud omanikelt	1 730 000	0	0	1 730 000	5%	EUR	20.01.2032	12
Pikaajalised pangalaenud	3 707 931	0	3 707 931	0	3,5%+6 kuu EURIBOR	EUR	10.03.2027	
Pikaajalised laenud kokku	5 437 931		3 707 931	1 730 000				
Laenukohustised kokku	5 437 931		3 707 931	1 730 000				

Pangalaenu tagatiseks on kinnistu Narva mnt 112, Tartu bilansilise väärtusega 5 519 639 eurot (lisa 3).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	21 788	21 788	0	0	
Maksuvõlad	6 303	6 303	0	0	
Muud võlad	90 413	11 197	0	79 216	
Intressivõlad	90 413	11 197	0	79 216	12
Saadud ettemaksed	23 935	4 550	19 385	0	
Muud saadud ettemaksed	23 935	4 550	19 385	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	142 439	43 838	19 385	79 216	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	12.01.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 oli 66 708 eurot. Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmise korral kaasneks tulumaks 13 342 eurot, netodividendidena oleks võimalik välja maksta 53 366 eurot.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	12.01.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	533 354	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	533 354	
Kokku müügitulu	533 354	
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud äriruumide üürist	322 908	3
Edasimüüdud teenused	210 446	
Kokku müügitulu	533 354	

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	12.01.2022 - 31.12.2022
Energia	-159 506
Elektrienergia	-154 015
Soojusenergia	-5 491
Veevarustusteenused	-2 014
Kinnistu korrashoid, hooldus-, haldus- ja sidekulud	-45 723
Kinnistu remonttööd	-6 418
Kinnistu kindlustus	-2 884
Turundus ja reklaam	-72
Muud	-3 542
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-220 159

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	12.01.2022 - 31.12.2022
Konsultatsioonid	-1 800
Juhtimistasud	-27 815
Raamatupidamis- ja audiitorkontrolli kulud	-5 170
Muud	-1 651
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-36 436

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid, tööjõukulud 2022 aastal puudusid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	12.01.2022 - 31.12.2022	12.01.2022 - 12.01.2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	200 525	0	12
Kokku intressikulud	200 525	0	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	FinansReal OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	12.01.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 730 000	0	4
Kokku laenukohustised	1 730 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	79 216	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	79 216	0	

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 730 000	0	1 730 000	79 216	4,5,11
Kokku laenukohustised	1 730 000	0	1 730 000	79 216	

Tegevjuhtkonnale tasusid ei ole makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Raadi Property OÜ (registrikood: 16421011) 12.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Raadi Property OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Raadi Property OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. 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 asjassepuutuvaid eetikanoõudeid.

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

Ülevaatus 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 Property OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

30. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Raadi Property OÜ (registrikood: 16421011) 12.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 708
Kokku	66 708
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	66 708
Kokku	66 708

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	533354	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing FinansReal	12205776	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	property@capmill.eu