

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Raadiku Arendus

registrikood: 11149490

tänav a nimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10141

e-posti aadress: elapuma@lcnpartners.com, lsheward@lcnpartners.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Kasutusrent	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 13 Üldhalduskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Raadiku Arendus OÜ põhitegevus on Tallinnas asuvate 9 kortermaja ja 1 parkimishoone välja üürimine ja hoonete haldamine. 2016.a. jätkus tegevus sarnaselt varasematele aastatele. Kõik kortermajad on kaetud pikaajalise üürilepinguga Tallinna Linnaga, mis tagab stabiilse pikaajalise üüritootluse.

Ettevõtte ei teinud aruandlusperioodil olulisi igapäevasest majandustegevusest väljuvaid investeeringuid ega plaani neid teha ka käesoleval aastal. Hoonete ja elupindade seisukord tagatakse läbi pidevate hooldusremontide.

Ettevõtte ei tegele teadus- või arendustegevusega.

2016.a. toimus Raadiku Arendus OÜ ühinemine emaettevõttega LCN Raadiku OÜ. Ühinemise eesmärgiks oli majandusliku efektiivsuse suurendamine ja parem ettevõtete juhtimise korraldamine.

Makromajanduslikud ja majandustsükli muutused ei oma ettevõtte igapäevategevusele olulist mõju. Siiski võib öelda, et üldine keskkond on Raadiku Arendus OÜ jaoks positiivne – meie põhikliendi Tallinna linna finantsseis on jätkuvalt tugev ja eelarve laekumised head. Senine madal inflatsioonikeskkond hoiab ettevõtte kulud stabiilsed, kuigi pikemas perioodis võib näha survet kulude kasvuks seoses palgatasemete tõusuga. See mõjutab Raadiku Arendus OÜ-d, kuna enamuse ettevõtte poolt sisseostetavatest teenustest sisaldavad suurt tööjõukulu osakaalu.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei kaasne Raadiku Arendus OÜ tegevusega olulist keskkonnamõju. Kuna ettevõtte tegutseb munitsipaalkorterite üürimise ja haldamise sektoris, omame mõningast sotsiaalset mõju ühiskonnale. Raadiku Arendus OÜ poolt hallatavase majades elab ligi 3000 inimest, seega peame oluliseks nende elukeskkonna pidevat parandamist ning piirkonnas elevate lastele võimalikult turvalise kasvukeskkonna loomist.

Ettevõtte kasutab intressiriski maandamiseks intressimäära swap-lepingut, mis on täpsemalt lahti kirjeldatud raamatupidamisearuande lisades. Valuuta ja kapitaliturgude riskid ettevõtte tegevust oluliselt ei mõjuta ja neid eraldi ei maandata.

Peamised finantssuhtarvud:	2016	2015
Ärikasumi kasv	18,8%	7,1%
ROA (ärikasum jagatud varade mahuga)	7,4%	6,3%
ROE (puhaskasum jagatud omakapitaliga)	13,3%	9,0%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 027 262	1 986 150	
Nõuded ja ettemaksed	1 078 495	1 559 758	2
Kokku käibevarad	2 105 757	3 545 908	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	131 784 398	130 042 000	4
Kokku põhivarad	131 784 398	130 042 000	
Kokku varad	133 890 155	133 587 908	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 366 987	1 193 750	6
Võlad ja ettemaksed	705 946	476 919	3,7,17
Kokku lühiajalised kohustised	3 072 933	1 670 669	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	128 783 804	79 950 036	6
Kokku pikaajalised kohustised	128 783 804	79 950 036	
Kokku kohustised	131 856 737	81 620 705	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 558	2 558	9
Ülekurss	3 252 518	3 250 018	
Oma osad	-20	-20	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 824 717	44 953 767	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 602 823	3 760 624	
Kokku omakapital	2 033 418	51 967 203	
Kokku kohustised ja omakapital	133 890 155	133 587 908	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	9 304 725	9 277 440	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-797 790	-745 996	12
Brutokasum (-kahjum)	8 506 935	8 531 444	
Üldhalduskulud	-246 361	-135 370	13
Muud äritulud	1 760 982	40 443	11
Muud ärikulud	0	-3 369	
Ärikasum (kahjum)	10 021 556	8 433 148	
Intressikulud	-5 659 664	-3 662 818	15
Muud finantstulud ja -kulud	-759 069	-1 009 706	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 602 823	3 760 624	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 602 823	3 760 624	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 021 556	8 433 148	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	1 183	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	1 819	
Muud korrigeerimised	-1 742 398	0	
Kokku korrigeerimised	-1 742 398	3 002	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	71 638	-597 231	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-349 890	-104 424	
Makstud intressid	-6 528 801	-3 852 673	
Muud rahavood äritegevusest	6 381	0	
Kokku rahavood äritegevusest	1 478 486	3 881 822	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	6 861	
Laekunud intressid	126	1 264	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	126	8 125	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	80 530 732	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 437 500	-86 052 340	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-7 378	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	-150 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 437 500	-5 678 986	
Kokku rahavood	-958 888	-1 789 039	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 986 150	3 775 189	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-958 888	-1 789 039	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 027 262	1 986 150	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	0	0	256	31 499 293	31 502 105
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	3 760 624	3 760 624
Muutused muudest omanike sissemaksetest	2	3 399 998	0	0	0	3 400 000
Muud muutused omakapitalis	0	-149 980	-20	0	13 454 474	13 304 474
31.12.2015	2 558	3 250 018	-20	256	48 714 391	51 967 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	3 602 823	3 602 823
Muud muutused omakapitalis	0	2 500	0	0	-53 539 108	-53 536 608
31.12.2016	2 558	3 252 518	-20	256	-1 221 894	2 033 418

Raadiku Arendus OÜ ühines oma emaettevõttega LCN Raadiku OÜ 26.04.2016.

Muud muutused omakapitalis hõlmavad LCN Raadiku OÜ 2015.a kahjumit summas 1 889 379 EUR ja LCN Raadiku OÜ finantsinveseeringu elimineerimist Raadiku Arendus OÜ'sse aastal 2016 summas 51 649 729 EUR. Samuti otsustati LCN Raadiku OÜ osakapital summas 2500 EUR kajastada ülekursina.

Enam infot omakapitali ja selle muutuse kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raadiku Arendus OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte kasutab raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasumiaruande skeemi 2.

Allpool kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on järjepidevalt rakendatud kõigil aruandes esitatud arvestusperioodidel, välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded esitatakse eurodes.

Ühinemine: Raadiku Arendus OÜ ühines 2016.a alguses oma emaettevõttega LCN Raadiku OÜ. Ühinemiskande kuupäevaks oli 01.01.2016. Seega on kahe ettevõtte saldod seisuga 01.01.2016 liidetud ning omavahelised saldod elimineeritud.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtapabereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga 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. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on hoone, mida ettevõtte hoiab väljarentimise eesmärgil ja mida ta ei kasuta oma äritegevuses. Kinnisvarainvesteeringud, mis hõlmavad nii maad kui ka ehitisi, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning ehitistelt kulumit ei arvestata. Kinnisvara parenduskulud kajastuvad kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000****Rendid**

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

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. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (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 ettevõtet pole tingimusteta õigust kohustuse 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tugineetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, kui eraldise realiseerumine ressursside väljaminekuna on tõenäoline (üle 50%) ning kui eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul, kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Kulud

Müüdnud teenuste kulus kajastatakse aruandeperioodil müüdnud teenuste maksumus, seal hulgas teenuse osutamisega seotud allhanked, transpordikulud, konsultatsioonitasud jms. Müüdnud teenuste kulu arvestatakse samasugustest põhimõtetest ja kogustest lähtuvalt, nagu on arvestatud müügitulu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 (2015: 20/80) netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksu kohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapooles loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud Raadiku Arendus OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all;
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Tuletisinstrumentid

Katmaks intressimäära kõikumisega seotud riske kasutab ettevõtte tuletisinstrumentina intressimäära swap'i, mis kajastatakse bilansis õiglasest väärtusest. Õiglane väärtus kajastatakse varana, kui see on positiivne ja kohustusena, kui see on negatiivne. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes finantskulu või -tuluna.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 027 240	1 027 240	
Ostjatelt laekumata arved	1 027 240	1 027 240	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 787	1 787	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 558	4 558	3
Ettemaksed	44 910	44 910	
Tulevaste perioodide kulud	15 286	15 286	
Muud makstud ettemaksed	29 624	29 624	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 078 495	1 078 495	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 012 784	1 012 784	
Ostjatelt laekumata arved	1 012 784	1 012 784	
Nõuded seotud osapoolte vastu	511 274	511 274	17
Ettemaksed	35 700	35 700	
Tulevaste perioodide kulud	14 971	14 971	
Muud makstud ettemaksed	20 729	20 729	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 559 758	1 559 758	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 510	0	0	28 797
Erisoodustuse tulumaks	48	0	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 558	0	0	28 797

Vt. ka lisa 3 ja 7

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	130 042 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 742 398
31.12.2016	131 784 398

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 304 725	9 277 440
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	797 790	745 996

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 9 kortermaja, mis on antud rendile Tallinna linnale 20 aastaks alates 2011. aastast. Samuti on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud parkimismaja.

Enam infot ka lisas 5, 6, 10 ja 11.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	9 304 725	9 277 440	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	131 784 398	130 042 000	4
Kokku	131 784 398	130 042 000	

Raadiku Arendus OÜ rendib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuna kajastatud korterelamuid. Kasutusrendileping on sõlmitud 20 aastaks, renditegevust alustati 2011. aastal. Renditulu muutub vastavalt tarbijahinnaindeksi muutusele.

Rendileping on sõlmitud tähtajaga 31. mai 2031 ja üürnikupoolse pikendamisvõimalusega 10 aastaks.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	92 245 726	2 366 987	89 878 739	0	1.5-2%+euribor	EUR	12.06.2020	
Pikajalised laenud grupiettevõtetele	36 300 000	0	0	36 300 000	7-9%	EUR	31.03.2021	
Pikajalised intressikohutused grupiettevõtetele	834 900	0	0	834 900		EUR	31.03.2021	
Tuletisinstrumentid	1 770 165	0	1 770 165	0		EUR	12.06.2020	8
Pikaajalised laenud kokku	131 150 791	2 366 987	91 648 904	37 134 900				
Laenukohustised kokku	131 150 791	2 366 987	91 648 904	37 134 900				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	80 132 816	1 193 750	5 968 750	72 970 316	1,5-2%+euribor	EUR	12.06.2020	
Tuletisinstrumentid	1 010 970	0	0	1 010 970		EUR	12.06.2020	8
Pikaajalised laenud kokku	81 143 786	1 193 750	5 968 750	73 981 286				
Laenukohustised kokku	81 143 786	1 193 750	5 968 750	73 981 286				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	130 042 000	130 042 000
Kokku	130 042 000	130 042 000

Ettevõtte ühinemisel 2016.aastal emaettevõttega LCN Raadiku OÜ, tulid üle laenukohustused Nordea pangale summas 14 571 351 EUR ja laen, mis saadud samasse gruppi kuuluvalt ettevõtelt summas 38 024 550 EUR. Grupisisene laen, vt. ka lisa 17.

Tagatiseks panditud varade kohta on toodud enam infot lisa 4.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	253 324	253 324	
Muud võlad	62 874	62 874	
Saadud ettemaksed	136 596	136 596	
Kohustused seotud osapoolte ees	253 152	253 152	17
Kokku võlad ja ettemaksed	705 946	705 946	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	258 371	258 371	
Maksuvõlad	28 797	28 797	3
Muud võlad	12 500	12 500	
Saadud ettemaksed	128 356	128 356	
Muud saadud ettemaksed	128 356	128 356	
Kohustused seotud osapoolte ees	48 895	48 895	17
Kokku võlad ja ettemaksed	476 919	476 919	

Muud saadud ettemakse sisaldavad elanike üüri ettemaksu ja mitteeluruumi üüri ettemaksu.

Lisa 8 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tuletisinstrumendid	1 770 165	1 010 970
Tuletisinstrumendid kokku	1 770 165	1 010 970

Intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (intressimäära SWAP-leping), mida kajastatakse õiglases väärtuses.

Tehingute õiglase väärtuse hindamise aluseks on 3 kuu EURIBOR ja fikseeritud intress 0,3770%, samuti kasutab juhatus õiglase väärtuse hindamisel Nordea pangast saadavat informatsiooni.

Intressivahetusleping on sõlmitud laenu summale 95 500 000 EUR ja tähtajaga 12.06.2020 vt. ka lisa nr 6.

SWAP-lepingu aruandeperioodi õiglase väärtuse muutused kajastakse finantstuludes või kuludes, SWAP-lepingu alusel makstud või saadud intressid kajastakse vastavalt intressitulude või-kuludena.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 558	2 558
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	9 304 725	9 277 440	4,5
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 304 725	9 277 440	
Kokku müügitulu	9 304 725	9 277 440	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	9 304 725	9 277 440	4,5
Kokku müügitulu	9 304 725	9 277 440	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 742 398	0	4
Kasum valuutakursi muutustest	26	0	
Trahvid, viivised ja hüvitised	18 558	40 380	
Muud	0	63	
Kokku muud äritulud	1 760 982	40 443	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Energia	-4 845	-8 578	
Haldusteenus	-127 873	-262 270	
Remondikulud	-548 815	-313 969	
Maaga seotud kulu	-2 542	-33 553	
Valveteenus	-39 173	-34 723	
Liftide hooldus- ja sideteenus	-50 283	-47 074	
Muud teenused	-24 259	-45 829	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-797 790	-745 996	4

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015
Transpordikulud	0	-648
Lähetuskulud	-2 515	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-171
Auditiortasu	-13 000	-12 935
Konsultatsiooni- ja juhtimisteenus	-125 832	-77 926
Raamatupidamisteenus	-54 310	-12 236
Juriidiline konsultatsioon	-13 271	-5 499
Riigilõivud	-414	-18 152
Põhivara kulum	0	-1 183
Pangateenus	-1 234	-1 110
Kindlustuskulu	0	-319
Lepingutasud	0	-150
Muud teenused	-8 785	-5 041
Kinnisvara hindamine	-27 000	0
Kokku üldhalduskulud	-246 361	-135 370

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2016 ja 2015 aastal puudusid ettevõttes töötajad.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-2 338 214	-3 662 818
Intressikulu grupiettevõtelt saadud laenult	-3 321 450	0
Kokku intressikulud	-5 659 664	-3 662 818

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressiswapi õiglase väärtuse muutus	-759 195	-1 010 970	6
Muud intressitulud ja -kulud	126	1 264	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-759 069	-1 009 706	

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	LCN Estonia 1 BV
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	LCN European Fund FCP-SIF
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Luksemburg

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	511 274	48 895
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 787	37 388 052	0	0

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	36 300 000	0

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
Emaettevõtja	0	7 137 258

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	9 928	0

Kohustus samasse gruppi kuuluvatele ettevõtetele summas 37 388 052 eurot koosneb pikaajalisest laenust summas 36 300 000 eurot (2015.a 0 eurot) (toodud lisa 6), intressikohustustest summas 834 900 eurot (2015.a 0 eurot) vt. lisa 6, võlgnevusest esitatud arvete alusel summas 2 197 eurot (2015.a 48 895 eurot) ja viitvõlast summas 250 955 eurot (2015.a 0 eurot) vt. lisa 7.

Juhatuse liikmeid aruandeaastal ei tasustatud ja nende ametist lahkumisel neile hüvitist ei maksta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2017

OÜ Raadiku Arendus (registrikood: 11149490) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LOUISE ANGELA SHEWARD	Management board member	10.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Raadiku Arendus osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Raadiku Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigis raamatupidamise aruande auditile kohalduvate eetikanõuetega ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet kuid ei sisalda raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahknep oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas ettevõtte suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb ettevõtte likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud 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.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärsel kahtlusest ettevõtte jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et ettevõtte ei jätkaks oma tegevust;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsel auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsel sisekontrolli puuduste kohta.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeauditori number 446

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

10.05.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Raadiku Arendus (registrikood: 11149490) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	10.05.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 824 717
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 602 823
Kokku	-1 221 894
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 221 894
Kokku	-1 221 894

Kasutada aruande aasta kasumit eelmiste perioodide kahjumi katmiseks ning täiendavalt katta tekkinud kahjum tulevaste perioodide kasumiga.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 824 717
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 602 823
Kokku	-1 221 894
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 221 894
Kokku	-1 221 894

Kasutada aruande aasta kasumit eelmiste perioodide kahjumi katmiseks ning täiendavalt katta tekkinud kahjum tulevaste perioodide kasumiga.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9304725	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	elapuma@lcnpartners.com
E-posti aadress	lsheward@lcnpartners.com