

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** OÜ Raadiku Arendus

**registrikood:** 11149490

**tänavatalu nimi,** Rotermanni tn 18/1

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10111

**e-posti aadress:** raiko.uri@lumicapital.eu

## 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 Tingimuslikud kohustised ja varad         | 14 |
| Lisa 9 Tuletisinstrumendid                       | 14 |
| Lisa 10 Osakapital                               | 15 |
| Lisa 11 Müügitulu                                | 15 |
| Lisa 12 Muud äritulud                            | 15 |
| Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 16 |
| Lisa 14 Üldhalduskulud                           | 16 |
| Lisa 15 Tööjõukulud                              | 16 |
| Lisa 16 Intressikulud                            | 16 |
| Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud              | 17 |
| Lisa 18 Seotud osapooled                         | 17 |
| Aruande allkirjad                                | 18 |
| Vandeaudiitori aruanne                           | 19 |

## Tegevusaruanne

Raadiku Arendus OÜ põhitegevus on Tallinnas asuvate 9 kortermaja ja 1 parkimishoone välja üürimine ja hoonete haldamine. 2018. aastal 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.

Aruandekohustuslase emattevõtte LCN Estonia 1 BV ühines LCN GE Poland BV-ga ja uue emattevõtte nimi muudeti Euro Master Dutch Holdings I BV-ks (nime muudatus Eesti Äriregistris aruandekuupäeva seisuga veel tegemata). Ühinemise kuupäevaks oli 13. aprill 2018. a.

Ettevõtte ei tegele teadus- või arendustegevusega.

Makromajanduslikud ja majandustsükli muutused ei oma ettevõtte igapäevategevusele olulist mõju. Siiski võib öelda, et üldine keskkond on Raadiku Arendus OÜ jaoks positiivne – põhikliendi, Tallinna linna finantsseis on jätkuvalt tugev ja eelarve laekumised head, kuigi mõningast ohtu võib näha jätkuvast survest palgataseme tõusule. See mõjutab Raadiku Arendus OÜ-d, kuna enamus 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, omab see mõningast sotsiaalset mõju ühiskonnale. Raadiku Arendus OÜ poolt hallatavates majades elab ligi 3000 inimest, seega peame oluliseks nende elukeskkonna pidevat parandamist ning piirkonnas elavatele lastele võimalikult turvalise kasvukeskkonna loomist.

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

| Peamised finantssuhtarvud:             | 2018  | 2017  |
|----------------------------------------|-------|-------|
| Ärikasumi kasv/langus                  | -9,4% | 26,6% |
| ROA (puhaskasum jagatud varade mahuga) | 4,6%  | 5,6%  |

---

Edward Vincent La Puma  
Juhatuse liige

---

Raiko Uri  
Juhatuse liige

---

Valerio Bove  
Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018         | 31.12.2017         | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------|
| Varad                                        |                    |                    |         |
| Käibevarad                                   |                    |                    |         |
| Raha                                         | 1 484 372          | 2 104 469          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 051 403          | 1 056 019          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>2 535 775</b>   | <b>3 160 488</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                    |                    |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 138 500 000        | 136 000 000        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>138 500 000</b> | <b>136 000 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>141 035 775</b> | <b>139 160 488</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                    |                    |         |
| Kohustised                                   |                    |                    |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                    |                    |         |
| Laenukohustised                              | 2 366 987          | 2 366 987          | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 415 701            | 868 038            | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>2 782 688</b>   | <b>3 235 025</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                    |                    |         |
| Laenukohustised                              | 121 956 484        | 126 119 209        | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>121 956 484</b> | <b>126 119 209</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>124 739 172</b> | <b>129 354 234</b> |         |
| Omakapital                                   |                    |                    |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 558              | 2 558              | 10      |
| Ülekurss                                     | 3 252 518          | 3 252 518          |         |
| Oma osad                                     | -20                | -20                |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256                | 256                |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 6 550 942          | -1 221 894         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 6 490 349          | 7 772 836          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>16 296 603</b>  | <b>9 806 254</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>141 035 775</b> | <b>139 160 488</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018              | 2017              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 9 766 550         | 9 507 812         | 11      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -805 163          | -792 334          | 13      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>8 961 387</b>  | <b>8 715 478</b>  |         |
| Üldhalduskulud                              | -251 317          | -263 401          | 14      |
| Muud äritulud                               | 2 787 437         | 4 237 716         | 12      |
| Muud ärikulud                               | -555              | -37               |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>11 496 952</b> | <b>12 689 756</b> |         |
| Intressikulud                               | -5 294 040        | -5 534 849        | 16      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 287 437           | 617 929           | 17      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>6 490 349</b>  | <b>7 772 836</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>6 490 349</b>  | <b>7 772 836</b>  |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2018              | 2017              | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                   |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 11 496 952        | 12 689 756        |         |
| Korrigeerimised                                       |                   |                   |         |
| Muud korrigeerimised                                  | -2 479 487        | -4 195 089        |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-2 479 487</b> | <b>-4 195 089</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 4 616             | 22 476            | 2       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -452 337          | -178 633          | 7       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>8 569 744</b>  | <b>8 338 510</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                   |                   |         |
| Laekunud intressid                                    | 91                | 109               |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>91</b>         | <b>109</b>        |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                   |                   |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -3 267 500        | -2 067 289        | 6       |
| Makstud intressid                                     | -5 922 432        | -5 194 123        |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-9 189 932</b> | <b>-7 261 412</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-620 097</b>   | <b>1 077 207</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 2 104 469         | 1 027 262         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-620 097</b>   | <b>1 077 207</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 1 484 372         | 2 104 469         |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |           |          |                              |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------|----------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss  | Oma osad | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |            |
| <b>31.12.2016</b>              | 2 558                       | 3 252 518 | -20      | 256                          | -1 221 894                  | 2 033 418  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0         | 0        | 0                            | 7 772 836                   | 7 772 836  |
| <b>31.12.2017</b>              | 2 558                       | 3 252 518 | -20      | 256                          | 6 550 942                   | 9 806 254  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0         | 0        | 0                            | 6 490 349                   | 6 490 349  |
| <b>31.12.2018</b>              | 2 558                       | 3 252 518 | -20      | 256                          | 13 041 291                  | 16 296 603 |

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 10.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Raadiku Arendus OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded esitatakse eurodes.

### Raha

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

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

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse aruandekuupäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka 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 nüüdsväärtusest. 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 nüüdsväärtuse 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. Kinnisvarainvesteeringud, mis hõlmavad nii maad kui ka ehitisi, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning ehitistelt kulumit ei arvestata. Kinnisvara parenduskulud kajastuvad kasumiaruandes.

### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised), välja arvatud negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste 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.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tingimuslikeks kohustisteks klassifitseeritakse need kohustised, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustiste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

### Tulud

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

### Kulud

Müüdnud teenuste kulus kajastatakse aruandeperioodil müüdnud teenuste maksumus, sealhulgas 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 ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse Eestis vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Alates 1.01.2015 on Eestis välja makstud netodividendidele maksumäär 20/80. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Bilansis ei kajastata tingimusliku maksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 8.

**Seotud osapooled**

Seotud osapooleks 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 osapoolte poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte 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 õiglases väärtuses. Õiglane väärtus kajastatakse varana, kui see on positiivne ja kohustusena, kui see on negatiivne. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes finantskulu või -tuluna.

**Bilansipäevajärgsed sündmused**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamise vahel, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Raamatupidamise aastaaruandes on avalikustatud aruandekuupäevajärgsed sündmused, millel pole olulist mõju vara ja kohustuste hindamisele aruandekuupäeva seisuga, kuid millel on oluline mõju järgmise aruandeaasta majandustulemustele.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2018       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 1 016 042        | 1 016 042        |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 3 527            | 3 527            | 18      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 21 710           | 21 710           | 3       |
| Ettemaksed                         | 10 124           | 10 124           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 051 403</b> | <b>1 051 403</b> |         |

  

|                                    | 31.12.2017       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 1 005 348        | 1 005 348        |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 3 527            | 3 527            | 18      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 775            | 3 775            | 3       |
| Muud nõuded                        | 36 640           | 36 640           |         |
| Ettemaksed                         | 6 729            | 6 729            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 056 019</b> | <b>1 056 019</b> |         |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018    | 31.12.2017   |
|-----------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                               | Ettemaks      | Ettemaks     |
| Käibemaks                                     | 21 710        | 3 775        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>21 710</b> | <b>3 775</b> |

Vaata ka Lisa 2.

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |             |
|-------------------------------------------|-------------|
|                                           |             |
| <b>31.12.2016</b>                         | 131 784 398 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 4 215 602   |
| <b>31.12.2017</b>                         | 136 000 000 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 2 500 000   |
| <b>31.12.2018</b>                         | 138 500 000 |

|                                                 | 2018      | 2017      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 9 766 550 | 9 507 812 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 805 163   | 792 334   |

Seisuga 31.12.2018 on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud 9 kortermaja (31.12.2017: 9 kortermaja) Raadiku tänaval, Tallinnas, mis on antud rendile Tallinna linnale 20 aastaks alates 2011. aastast. Samuti on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud mõlemal aastal parkimismaja.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel on 2018. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi (CBRE Limited) hinnangut. Vara väärtuse testis on kasutatud järgmisi sisendeid: tulevaste perioodide rahavood rendilepinguga kaetud perioodi ulatuses, rendilepingu tingimused, võrreldavad tehinguid turul ning risk investeeringu kasutamise osas pärast pikaajalise rendilepingu lõppemist. Hindamise tulemusena suurendati 2018. aastal kinnisvara raamatupidamislikku väärtust summani 138 500 000 eurot (31.12.2017: 136 000 000 eurot).

Täiendav informatsioon on toodud lisades 5, 6, 11 ja 12.

## Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                          | 2018               | 2017               | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------|
| Kasutusrenditulu                                         | 9 766 550          | 9 507 812          | 4, 11   |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                    |                    |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 138 500 000        | 136 000 000        | 4       |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>138 500 000</b> | <b>136 000 000</b> |         |

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

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

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                                   | 31.12.2018  | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär     | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|---------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|------------------|-------------|-------------|---------|
|                                                   |             | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                  |             |             |         |
| Pikaajalised laenud                               |             |                                   |                     |             |                  |             |             |         |
| Pikaajaline pangalaen                             | 87 511 751  | 2 366 987                         | 85 144 764          | 0           | 1,5-2% + EURIBOR | EUR         | 12.06.2020  |         |
| Pikaajalised laenud grupiettevõtetele             | 35 420 000  | 0                                 | 35 420 000          | 0           | 7-9%             | EUR         | 16.07.2023  | 18      |
| Pikaajalised intressikohustused grupiettevõtetele | 567 745     | 0                                 | 567 745             | 0           |                  | EUR         | 16.07.2023  | 18      |
| Tuletisinstrumentid                               | 823 975     | 0                                 | 823 975             | 0           |                  | EUR         | 12.06.2020  | 9       |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>                  | 124 323 471 | 2 366 987                         | 121 956 484         | 0           |                  |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                      | 124 323 471 | 2 366 987                         | 121 956 484         | 0           |                  |             |             |         |

  

|                                                   | 31.12.2017  | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär     | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|---------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|------------------|-------------|-------------|---------|
|                                                   |             | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                  |             |             |         |
| Pikaajalised laenud                               |             |                                   |                     |             |                  |             |             |         |
| Pikaajaline pangalaen                             | 89 878 738  | 2 366 987                         | 87 511 751          | 0           | 1,5-2% + EURIBOR | EUR         | 12.06.2020  |         |
| Pikaajalised laenud grupiettevõtetele             | 36 300 000  | 0                                 | 0                   | 36 300 000  | 7-9%             | EUR         | 16.07.2023  | 18      |
| Pikaajalised intressikohustused grupiettevõtetele | 1 175 625   | 0                                 | 0                   | 1 175 625   |                  | EUR         | 16.07.2023  | 18      |
| Tuletisinstrumentid                               | 1 131 833   | 0                                 | 1 131 833           | 0           |                  | EUR         | 12.06.2020  | 9       |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>                  | 128 486 196 | 2 366 987                         | 88 643 584          | 37 475 625  |                  |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                      | 128 486 196 | 2 366 987                         | 88 643 584          | 37 475 625  |                  |             |             |         |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|              | 31.12.2018         | 31.12.2017         |
|--------------|--------------------|--------------------|
| Ehitised     | 138 500 000        | 136 000 000        |
| <b>Kokku</b> | <b>138 500 000</b> | <b>136 000 000</b> |

Tagatiseks panditud varade kohta on rohkem infot lisas 4.  
Lisaks on laenu tagatiseks OÜ Raadiku Arendus osa.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 245 156        | 245 156        |         |
| Muud võlad                       | 32 548         | 32 548         |         |
| Saadud ettemaksed                | 137 997        | 137 997        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>415 701</b> | <b>415 701</b> |         |
|                                  |                |                |         |
|                                  | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 342 198        | 342 198        |         |
| Muud võlad                       | 136 827        | 136 827        |         |
| Saadud ettemaksed                | 138 058        | 138 058        |         |
| Kohustused seotud osapoolte ees  | 250 955        | 250 955        | 18      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>868 038</b> | <b>868 038</b> |         |

Saadud ettemaksed sisaldavad elanike üüri ettemaksu ja mitteeluruumi üüri ettemaksu.

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2018        | 31.12.2017       |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 10 433 033        | 5 240 754        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 2 608 258         | 1 310 188        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>13 041 291</b> | <b>6 550 942</b> |

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit.

## Lisa 9 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018     | 31.12.2017       |
|----------------------------------|----------------|------------------|
|                                  | Kohustised     | Kohustised       |
| Tuletisinstrumendid              | 823 975        | 1 131 833        |
| <b>Tuletisinstrumendid kokku</b> | <b>823 975</b> | <b>1 131 833</b> |

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, vaata ka lisa 6.

Intressivahetuslepingu nominaalväärtus oli 31.12.2018 seisuga 87 500 000 EUR (31.12.2017: 89 900 000 EUR).

SWAP-lepingu aruandeperioodi õiglase väärtuse muutused kajastatakse finantstuludes, SWAP-lepingu alusel makstud või saadud intressid kajastatakse vastavalt intressitulu või -kuluna.

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 558      | 2 558      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018             | 2017             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |         |
| Eesti                                       | 9 766 550        | 9 507 812        | 4,5     |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>9 766 550</b> | <b>9 507 812</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>9 766 550</b> | <b>9 507 812</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |         |
| Kinnisvara üürileandmine ja käitus          | 9 766 550        | 9 507 812        | 4,5     |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>9 766 550</b> | <b>9 507 812</b> |         |

## Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2018             | 2017             | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 2 500 000        | 4 215 602        | 4       |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 23 837           | 22 114           |         |
| Kasum muudest ümberhindlustest                             | 263 600          | 0                |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>2 787 437</b> | <b>4 237 716</b> |         |

Real "Kasum muudest ümberhindlustest" on kasum eelmiste perioodide viitvõlgade kustutamisest.

## Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

|                                                        | 2018            | 2017            |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Remondikulud                                           | -580 387        | -543 348        |
| Haldusteenus                                           | -136 951        | -131 069        |
| Liftide hooldus- ja sideteenus                         | -48 653         | -50 495         |
| Valveteenus                                            | -6 997          | -34 606         |
| Energia                                                | -6 638          | -4 075          |
| Maaga seotud kulu                                      | -2 542          | -2 542          |
| Muud teenused                                          | -22 995         | -26 199         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>-805 163</b> | <b>-792 334</b> |

## Lisa 14 Üldhalduskulud (eurodes)

|                                    | 2018            | 2017            |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Konsultatsiooni- ja juhtimisteenus | -170 828        | -146 215        |
| Raamatupidamisteenus               | -40 398         | -44 212         |
| Auditiortasu                       | -19 700         | -14 173         |
| Juriidiline konsultatsioon         | -4 500          | -13 324         |
| Kinnisvara hindamine               | -4 434          | -26 415         |
| Pangateenus                        | -1 216          | -1 036          |
| Riigilõivud                        | -300            | -130            |
| Lähetuskulud                       | 0               | -2 595          |
| Muud teenused                      | -9 941          | -15 301         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>        | <b>-251 317</b> | <b>-263 401</b> |

## Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

2018. ja 2017. aastal ei olnud ettevõttel töötajaid.

## Lisa 16 Intressikulud (eurodes)

|                            | 2018              | 2017              |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Intressikulu laenudelt     | -5 294 040        | -5 534 849        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-5 294 040</b> | <b>-5 534 849</b> |

## Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2018           | 2017           | Lisa nr |
|------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Intressiswapi õiglase väärtuse muutus    | 307 858        | 638 332        | 9       |
| Muud intressitulud ja -kulud             | -20 421        | -20 403        |         |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>287 437</b> | <b>617 929</b> |         |

## Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                                 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Euro Master Dutch Holdings I 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

|                                                          | 31.12.2018 |            | 31.12.2017 |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                          | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 3 527      | 35 987 745 | 3 527      | 37 726 580 |

| 2018                                                     | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad |                             |              |             |             |
| Saadud laenud                                            | 880 000                     | 7-9%         | EUR         | 16.07.2023  |

### Ostud ja müügid

|                                                                                                                                                         | 2018    | 2017  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
|                                                                                                                                                         | Ostud   | Ostud |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 143 134 | 0     |

Kohustis gruppettevõtetele 31.12.2018 seisuga summas 35 987 745 eurot (31.12.2017: 37 726 580 eurot) koosneb pikaajalisest laenust summas 35 420 000 eurot (31.12.2017: 36 300 000 eurot) (lisa 6), intressikohustisest summas 567 745 eurot (31.12.2017: 1 175 625 eurot) (lisa 6) ja 31.12.2017 seisuga ka viitvõlast summas 250 955 eurot (lisa 7).

Lisaks ülal toodud laenu tagasimaksetele on 2018. aastal gruppettevõtetele tasutud ka intresse summas 3 890 000 eurot (2017: 2 971 650 eurot).

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

Aruandekohustuslase emaettevõtte LCN Estonia 1 BV ühines LCN GE Poland BV-ga ja uue emaettevõtte nimi muudeti Euro Master Dutch Holdings I BV-ks (nime muudatus Eesti Äriregistris aruandekuupäeva seisuga veel tegemata).

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.03.2019

**OÜ Raadiku Arendus (registrikood: 11149490) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RAIKO URI          | Juhatuse liige     | 24.04.2019           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Raadiku Arendus osanikule

### Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Raadiku Arendus (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2018;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamus avaldamiseks.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduse eetikanõuetele.

### Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatuse peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatuse kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatuse kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past  
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand  
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

3. mai 2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Raadiku Arendus (registrikood: 11149490) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LAURI PAST         | Vandeaudiitor      | 03.05.2019           |
| RANDO RAND         | Vandeaudiitor      | 03.05.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 6 550 942         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 6 490 349         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>13 041 291</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 13 041 291        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>13 041 291</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 9766550         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Liik            | Sisu                     |
| E-posti aadress | raiko.uri@lumicapital.eu |