

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: RD Kinnisvara OÜ

registrikood: 12520851

tänavanimi, maja number: Keemia tn 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10616

telefon: +372 5046128

e-posti aadress: roadinvest@hotmail.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 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 10 Laenukohustised	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

RD Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks 2020. aastal oli finantsinvesteeringud.

2020. aastal soetati 25%-line osalus osaühingus Antegenes, makstes selle eest 250 000 eurot.

RD Kinnisvara OÜ 2020.a. müügitulu oli 0 (2019: 474) ja kasum 1 361 391 (2019: 40 313) eurot.

2020. aastal maksti juhatuse liikmele töötasu koos sotsiaalmaksudega 9 542 (2019: 8 501) eurot.

Järgmisel majandusaastal on plaanis tegeleda finantsinvesteeringutega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	942 348	160 905	2
Finantsinvesteeringud	8 580	5 280	3
Nõuded ja ettemaksed	2 438 278	378 448	4
Varud	2 000	2 000	5
Kokku käibevarad	3 391 206	546 633	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 550 000	0	7
Finantsinvesteeringud	125 000	125 000	8
Nõuded ja ettemaksed	111 750	2 500 500	4
Materiaalsed põhivarad	98 990	0	9
Kokku põhivarad	1 885 740	2 625 500	
Kokku varad	5 276 946	3 172 133	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 691 242	1 636 242	10
Võlad ja ettemaksed	158 579	121 805	11
Kokku lühiajalised kohustised	2 849 821	1 758 047	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	487 648	836 000	10
Kokku pikaajalised kohustised	487 648	836 000	
Kokku kohustised	3 337 469	2 594 047	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	13
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	575 336	535 023	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 361 391	40 313	
Kokku omakapital	1 939 477	578 086	
Kokku kohustised ja omakapital	5 276 946	3 172 133	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	0	474	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-474	
Mitmesugused tegevuskulud	-41 685	-21 852	14
Tööjõukulud	-9 542	-8 501	15
Muud ärikulud	-1 026	0	
Ärikasum (kahjum)	-52 253	-30 353	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 300 000	-1 250	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3 300	921	3
Intressitulud	141 084	149 281	
Intressikulud	-30 824	-78 668	
Muud finantstulud ja -kulud	84	382	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 361 391	40 313	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 361 391	40 313	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-52 253	-30 353	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 582	-648	
Varude muutus	0	-2 000	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 676	240	
Kokku rahavood äritegevusest	-51 159	-32 761	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-98 990	0	9
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-399	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	4 611	3
Antud laenud	-802 000	-1 084 000	
Antud laenude tagasimaksed	1 013 500	799 250	
Laekunud intressid	14 085	88 978	
Laekunud dividendid	84	382	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	126 679	-191 178	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	797 648	526 400	
Saadud laenude tagasimaksed	-91 000	-234 357	
Makstud intressid	-725	-2 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	705 923	290 043	
Kokku rahavood	781 443	66 104	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	160 905	94 801	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	781 443	66 104	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	942 348	160 905	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 500	250	535 023	537 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)			40 313	40 313
31.12.2019	2 500	250	575 336	578 086
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 361 391	1 361 391
31.12.2020	2 500	250	1 936 727	1 939 477

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

RD Kinnisvara OÜ 2020. aasta aastaaruande puhul on tegemist keskmise suurusega ettevõtja aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi.

Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

RD Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 2020. aastast on tütar- ja sidusettevõtte osad bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil, varem soetusmaksumuse meetodil. Arvestuspõhimõtet on muudetud kuna emaettevõtja bilansis on tütar- ja sidusettevõtte osad kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Arvestuspõhimõtete muutus ei avalda mõju varasemal perioodil esitatud aruannetele.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantsvarad ehk kauplemisväärtpaberid kajastatakse nende õiglasest väärtuses, mis baseerub noteeritud turuhindadel ning Euroopa Keskpanka ametlikel vahetuskurssidel. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul kasutatakse bilansipäeva sulgemishindu. Kauplemisväärtpaberitelt saadud müügikasumid/kahjumid, õiglase väärtuse muutus ja intressid vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real muud finantstulud ja -kulud. Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

ÕIGLASE VÄÄRTUSE HINDAMINE

Kauplemise eesmärgil hoitavate väärtpaberite õiglane väärtus põhineb börsinoteeringul bilansipäeva seisuga. Mittekaubeldavate finantsinvesteeringute puhul kasutatakse muid meetodeid, nagu näiteks eeldatavate rahavoogude nüüdisväärtust, maakleri noteeringut vastavale või sarnastele instrumentidele.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Äriühendus on majandustehing, mille tulemusena:

- (a) üks ettevõtte saavutab teise ettevõtte üle valitseva mõju eeldusel, et omandatud ettevõtte sisaldab üht või enamat äritegevust; või
- (b) üks ettevõtte omandab teise ettevõtte või äritegevuse varad või kohustised või netovara või osa nendest ning võtab üle nende varade või kohustistega või netovaraga seotud äritegevuse.

Valitsev mõju on võime otsustada teise ettevõtte (tütarettevõtte) või äritegevuse finants- ja äripoliitika üle. Oluline mõju on võime osaleda investeerimisobjekti (sidusettevõtte) finants- ja äritegevust puudutavate otsuste langetamisel, omamata valitsevat mõju nende otsuste üle. Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investorit tütarettevõtte. Tütarettevõtte on ettevõtte, mille üle teisel ettevõttel (emaettevõtte) on valitsev mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttest 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Tütarettevõtet loetakse valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat.

Tütar- ja sidusettevõtte osad on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeeringu algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel:

- (a) investorit osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis;
- (b) omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooni ja võimalike allahindlustega; ja
- (c) omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omandamise kuupäeval kajastab omandav ettevõtte omandatava ettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised ostuanalüüsis eraldi objektidena, kui need sel kuupäeval eksisteerivad:

- (a) varad (v.a immateriaalsed varad) - kui on tõenäoline, et omandaja saab sellest varast tulevikus majanduslikku kasu ning selle vara õiglast väärtust saab usaldusväärselt määrata;
- (b) immateriaalsed varad - kui varaobjekti õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt määrata;
- (c) kohustised - kui on tõenäoline, et sellest kohustisest vabanemine nõuab tulevikus ressurssidest loobumist ning selle kohustise õiglast väärtust saab usaldusväärselt määrata;
- (d) tingimuslikud kohustised kui õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt määrata.

Nõuded ja ettemaksed**NÕUDED OSTJATE VASTU**

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

MUUD NÕUDED

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Varud

Varud on varad:

- (a) mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (b) mida parajasti toodetakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (c) materjalid või tarvikud, mida tarbitakse tootmisprotsessis või teenuste osutamisel.

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Varude soetusmaksumus on vara omandamise või töötlemise ajal vara eest makstud raha või üleantud mitterahalise tasu õiglane väärtus. Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada varasid või arveldada kohustisi teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustised (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid omanikele.

Tulud

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 arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks ning tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine**ETTEVÕTTE TULUMAKS**

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 20/80, regulaarsete dividendide puhul 14/86. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

RD Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud)
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- * eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

SÜNDMUSED PEALE ARUANDEKUUPÄEVA

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31.12.2020 ja aruande koostamispäeva 06.04.2021 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	942 348	160 905
Kokku raha	942 348	160 905

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2018	8 571	8 571
Soetamine	399	399
Müük müügihinnas või lunastamine	-4 611	-4 611
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	921	921
31.12.2019	5 280	5 280
Kajastatud õiglases väärtuses	5 280	5 280
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	3 300	3 300
31.12.2020	8 580	8 580
Kajastatud õiglases väärtuses	8 580	8 580

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 110	1 110		6
Muud nõuded	2 543 153	2 431 403	111 750	
Laenunõuded	2 274 250	2 162 500	111 750	
Intressinõuded	268 903	268 903		
Ettemaksed	5 765	5 765		
Tulevaste perioodide kulud	765	765		
Muud makstud ettemaksed	5 000	5 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 550 028	2 438 278	111 750	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 293	1 293		6
Muud nõuded	2 877 655	377 155	2 500 500	
Laenunõuded	2 735 750	235 250	2 500 500	
Intressinõuded	141 905	141 905		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 878 948	378 448	2 500 500	

Lühiajalised laenunõuded summas 2 162 500 (2019: 235 250) on tagatiseta, eurodes, intressimääraga 1-10% ja lõpptähtajaga 31.12.2021.a. Pikaajalised laenunõuded summas 111 750 (2019: 2 500 500) on tagatiseta, eurodes, intressimääraga 5% ja lõpptähtajaga 2025.a.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Müügiks ostetud kaubad	2 000	2 000
Müügiks ostetud kaubad	2 000	2 000
Kokku varud	2 000	2 000

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 110		1 293	
Üksikisiku tulumaks		125		125
Sotsiaalmaks		214		214
Kohustuslik kogumispension		13		13
Töötuskindlustusmaksed		15		15
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 110	367	1 293	367

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
14486845	Kloostri 1 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14489312	Antegenes OÜ	Eesti	Meditiiniteenuste osutamine	0	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Muud muutused	31.12.2020
Kloostri 1 OÜ	0	0	0	0
Antegenes OÜ	0	770 000	780 000	1 550 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	770 000	780 000	1 550 000

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Antegenes OÜ	10	07.04.2020	620 000
Antegenes OÜ	15	22.12.2020	150 000

07.04.2020 soetatud Antegenes OÜ 10%-lise osa eest tasuti 100 000 EUR.

22.12.2020 soetatud Antegenes OÜ 15%-lise osa eest tasuti 150 000 EUR.

Ostuanalüüsi käigus on hinnatud 07.04.2020 soetatud osa õiglaseks väärtuseks 620 000 EUR, mis on vastavalt RTJ 11 punktile 29 kajastatud sidusettevõtja soetusmaksumuse osana. Õiglase väärtuse ja esialgse soetusmaksumuse vahe 520 000 EUR on kajastatud kasumiaruandes real kasum sidusettevõtjatelt.

Antegenes OÜ osa ost oli sõltumatute osapoolte vahel toimunud äriühendusega.

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2018	125 000	125 000
31.12.2019	125 000	125 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	125 000	125 000
		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2019	125 000	125 000
31.12.2020	125 000	125 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	125 000	125 000

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Ettemaksed	
Ostud ja parendused	98 990	98 990
Muud ostud ja parendused	98 990	98 990
31.12.2020		
Soetusmaksumus	98 990	98 990
Jääkmaksumus	98 990	98 990

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	2 691 242	2 691 242			0,5-2%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	2 691 242	2 691 242					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	487 648		487 648		0,1%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	487 648		487 648				
Laenukohustised kokku	3 178 890	2 691 242	487 648				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	1 636 242	1 636 242			1,5-5%	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	1 636 242	1 636 242					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	836 000		836 000		0,1-2%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	836 000		836 000				
Laenukohustised kokku	2 472 242	1 636 242	836 000				

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 096	7 096	
Maksuvõlad	367	367	6
Muud võlad	151 116	151 116	
Intressivõlad	151 116	151 116	
Kokku võlad ja ettemaksed	158 579	158 579	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	420	420	
Maksuvõlad	367	367	6
Muud võlad	121 018	121 018	
Intressivõlad	121 018	121 018	
Kokku võlad ja ettemaksed	121 805	121 805	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 549 382	460 269
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	387 345	115 067
Kokku tingimuslikud kohustised	1 936 727	575 336

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
RD Kinnisvara OÜ osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1 250 EUR		

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Raamatupidamisteenused	1 440	1 260
Telefoni ja transpordi kulud	1 860	970
Panga teenustasud	20	190
Nõustamisteenused	7 968	6 333
Muud teenused	6 110	7 717
Muud tegevuskulud	9 287	5 382
Sidusettevõtjatega seotud kulud	15 000	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	41 685	21 852

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	7 132	6 354
Sotsiaalmaksud	2 410	2 147
Kokku tööjõukulud	9 542	8 501

Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale on 0

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	2 272 686		2 462 209	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	152 993	1 410 171	16 477	1 078 479
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 920 072	110 000	1 515 137
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				60

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad									
Sidusettevõtjad			3 160				1-5%	EUR	2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 000	48 500	10 272	402 648	91 000	725	0-2%	EUR	2021
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud				395 000			0,5-1,5%	EUR	2021

2019	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Sidusettevõtja	680 000				5%	EUR	2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 500	236 400	175 000		0,1-2%	EUR	2020-2022
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		290 000	59 358	2 000	1,5-5%	EUR	2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 280	2 100	474
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	666	7 726	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	9 542	8 501

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

13.01.2021.a. soetati 25%-line osalus ettevõttes OÜ Pirita GO, makstes selle eest 130 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.04.2021

RD Kinnisvara OÜ (registrikood: 12520851) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT MIRZO	Juhatuse liige	19.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

RD Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud RD Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

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 töövõttude 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt RD Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Robert Pirk

Vandeaudiitori number 697

E-Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 61, 50106 Tartu

19.04.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

RD Kinnisvara OÜ (registrikood: 12520851) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	19.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	575 336
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 361 391
Kokku	1 936 727
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 936 727
Kokku	1 936 727

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	575 336
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 361 391
Kokku	1 936 727
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 936 727
Kokku	1 936 727

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Raidor	10291168	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Fairon Invest OÜ	12524004	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5046128
E-posti aadress	roadinvest@hotmail.com