

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.03.2021

ärinimi: OÜ Raadiku Arendus

registrikood: 11149490

tänava/talu nimi, Kentmanni tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10116

e-posti aadress: info@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	11
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	17
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ Raadiku Arendus põhitegevus on Tallinnas asuvate 9 kortermaja ja 1 parkimishoone välja üürimine ja hoonete haldamine. 2020. 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.

Ettevõtte ei tegele teadus- või arendustegevusega.

Aruandekohuslase emattevõtte Euro Master Dutch Holdings I B.V. müüs 100% ettevõtte osakutest ettevõttele SLB Grey Wolf S.à r.l. Tehingu käigus toimus pangalaenu refinantseerimine ja aruandekohuslase juhatuse liikmete vahetus.

Makromajanduslikud ja majandustsükli muutused ei oma ettevõtte igapäevategevusele olulist mõju. Siiski võib öelda, et üldine keskkond on OÜ Raadiku Arenduse jaoks positiivne – põhikliendi, Tallinna linna finantsseis on jätkuvalt tugev ja eelarve laekumised head, kuigi mõningast ohtu võib näha jätkuvast survest palgataseme tõusule. See mõjutab OÜ Raadiku Arendust, kuna enamus ettevõtte poolt sisseostetavatest teenustest sisaldavad suurt tööjõukulu osakaalu.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei kaasne OÜ Raadiku Arenduse tegevusega olulist keskkonnamõju. Kuna ettevõtte tegutseb munitsipaalkorterite üürimise ja haldamise sektoris, omab see mõningast sotsiaalset mõju ühiskonnale. OÜ Raadiku Arendus poolt hallatavates majades elab ligi 3500 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.

Käesolev aruanne on koostatud perioodi 01.01.2020 - 31.03.2021 kohta, mistõttu pole aruanne 2019. aastaga täielikult võrreldav.

Peamised finantssuhtarvud:	2020	2019
Ärikasumi kasv/langus	16,7%	25,7%
ROA (ärikasum jagatud varade mahuga)	11,0%	9,9%

Hannes Tall
Juhatuse liige

Martin Rekor
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.03.2021	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 908 600	1 485 119	
Nõuded ja ettemaksed	408 158	1 071 677	2
Kokku käibevarad	3 316 758	2 556 796	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	150 000 000	144 000 000	4
Kokku põhivarad	150 000 000	144 000 000	
Kokku varad	153 316 758	146 556 796	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 385 247	85 450 050	6
Võlad ja ettemaksed	3 798 735	464 861	7
Kokku lühiajalised kohustised	18 183 982	85 914 911	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	101 985 207	34 505 602	6
Võlad ja ettemaksed	9 442	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	101 994 649	34 505 602	
Kokku kohustised	120 178 631	120 420 513	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 558	2 558	10
Ülekurss	3 252 518	3 252 518	
Oma osad	-3 200 020	-20	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 880 971	13 041 291	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 201 844	9 839 680	
Kokku omakapital	33 138 127	26 136 283	
Kokku kohustised ja omakapital	153 316 758	146 556 796	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.01.2020 - 31.03.2021	2019	Lisa nr
Müügitulu	12 893 063	10 047 612	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 171 393	-844 947	13
Brutokasum (-kahjum)	11 721 670	9 202 665	
Üldhalduskulud	-877 146	-269 480	14
Muud äritulud	6 022 795	5 521 337	12
Äri kasum (kahjum)	16 867 319	14 454 522	
Intressikulud	-5 951 516	-5 113 077	16
Muud finantstulud ja -kulud	-713 959	498 235	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 201 844	9 839 680	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 201 844	9 839 680	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.01.2020 - 31.03.2021	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	16 867 319	14 454 522	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-6 000 000	-5 500 000	4,12
Kokku korrigeerimised	-6 000 000	-5 500 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	663 519	-20 274	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	143 317	49 160	7
Kokku rahavood äritegevusest	11 674 155	8 983 408	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	118	58	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	118	58	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	86 400 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-90 017 515	-3 747 500	
Makstud intressid	-5 894 098	-5 235 219	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-739 179	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 250 792	-8 982 719	
Kokku rahavood	1 423 481	747	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 485 119	1 484 372	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 423 481	747	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 908 600	1 485 119	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 558	3 252 518	-20	256	13 041 291	16 296 603
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	9 839 680	9 839 680
31.12.2019	2 558	3 252 518	-20	256	22 880 971	26 136 283
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	10 201 844	10 201 844
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	-3 200 000	0	0	-3 200 000
31.03.2021	2 558	3 252 518	-3 200 020	256	33 082 815	33 138 127

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 7 ja 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Raadiku Arendus 2020/2021. 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 muutis majandusaasta perioodi, ettevõtte majandusaasta algab 01.04 ning lõpeb 31.03. Käesolev aruanne on koostatud perioodi 01.01.2020 - 31.03.2021 kohta.

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.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

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. 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 tuletisinstrumentid, 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 õiglasest väärtusest (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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutab põhikirjas ettenähtud suuruse, siis lõpetatakse reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt. Reservkapitali võib osanike otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta osaühingu vabast omakapitalist, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu 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). Eestis on 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 maksumäära 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 tingimuslikku 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 OÜ Raadiku Arendusega 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 aktsiasaluse).

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 omab 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 õiglasel väärtuses. Õiglane väärtus kajastatakse varana, kui see on positiivne ja kohustusena, kui see on negatiivne. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes finantskulu või -tuluna.

Oma osad

Oma osad on ettevõtte poolt tagasiostetud omakapitaliinstrumentid, mida kajastatakse omakapitali vähendusena kirjel „Oma osad“. Oma osasid mõõdetakse makstud tasu õiglasel väärtuses, milleks on üldjuhul nende eest tasutud rahasumma. Oma osadega tehtud tehingutest (soetamine, võõrandamine või tühistamine) teenitud kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kirjel „Ülekurs“ või kui ülekurs läheks negatiivseks, siis kirjel „Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)“.

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)

	31.03.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	327 647	327 647	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 578	12 578	3
Ettemaksed	67 933	67 933	
Kokku nõuded ja ettemaksed	408 158	408 158	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 029 632	1 029 632	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 527	3 527	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26 406	26 406	3
Ettemaksed	12 112	12 112	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 071 677	1 071 677	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.03.2021	31.12.2019
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	12 578	26 406
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 578	26 406

Vaata ka lisa 2.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	138 500 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 500 000
31.12.2019	144 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	6 000 000
31.03.2021	150 000 000

	01.01.2020 - 31.03.2021	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 893 063	10 047 612
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 171 393	844 947

Seisuga 31.03.2021 on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud 9 kortermaja (31.12.2018: 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 2019. aastal kasutatud juhtkonna hinnangut ning 2021. aastal samuti juhtkonna hinnangut. Selle tulemusena suurendati 2021. aastal kinnisvara raamatupidamislikku väärtust summani 150 000 000 eurot (31.12.2019: 144 000 000 eurot).

Täiendav informatsioon on toodud lisades 5, 6, 11, 12 ja 13.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.01.2020 - 31.03.2021	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	12 893 063	10 047 612	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	150 000 000	144 000 000	
Kokku	150 000 000	144 000 000	

OÜ Raadiku Arendus rendib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hooneid. 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.

Vaata ka lisa 4.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.03.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Tuletisinstrumentid	71 647	71 647			-0,2%+6M EURIBOR	EUR	14.01.2025	9
Lühiajalised laenud kokku	71 647	71 647						
Pikaajalised laenud								
Laenud gruppettevõtetelt	29 196 651	0	0	29 196 651	8,5%	EUR	14.01.2030	18
Pikaajalised intressikohustused gruppettevõtetele	435 150	0	435 150	0		EUR	14.01.2030	18
Tuletisinstrumentid	594 606	0	594 606	0	-0,2%+6M EURIBOR	EUR	14.01.2025	9
Pangalaen	86 072 400	14 313 600	71 758 800	0	2,63%+EURIBOR	EUR	14.01.2025	
Pikaajalised laenud kokku	116 298 807	14 313 600	72 788 556	29 196 651				
Laenukohustised kokku	116 370 454	14 385 247	72 788 556	29 196 651				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	85 153 394	85 153 394			1,5-2% + EURIBOR	EUR	12.06.2020	
Tuletisinstrumentid	296 656	296 656				EUR	12.06.2020	9
Lühiajalised laenud kokku	85 450 050	85 450 050						
Pikaajalised laenud								
Laenud gruppettevõtetelt	34 060 000	0	34 060 000	0	7-9%	EUR	16.07.2023	18
Pikaajalised intressikohustused gruppettevõtetele	445 602	0	445 602	0		EUR	16.07.2023	18
Pikaajalised laenud kokku	34 505 602	0	34 505 602	0				
Laenukohustised kokku	119 955 652	85 450 050	34 505 602	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.03.2021	31.12.2019
Ehitised	150 000 000	144 000 000
Kokku	150 000 000	144 000 000

Tagatiseks panditud varade kohta on rohkem infot lisa 4.

Lisaks on laenu tagatiseks OÜ Raadiku Arendus osa. Vaata ka lisa 16.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.03.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	327 183	327 183		
Muud võlad	135 122	135 122		
Saadud ettemaksed	136 430	136 430		
Võlad seotud osapooltele	3 209 442	3 200 000	9 442	18
Kokku võlad ja ettemaksed	3 808 177	3 798 735	9 442	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	293 909	293 909		
Muud võlad	33 385	33 385		
Saadud ettemaksed	137 567	137 567		
Kokku võlad ja ettemaksed	464 861	464 861		

Saadud ettemaksed sisaldavad elanike üüri ettemaksu ja mitteilurumi üüri ettemaksu.

Käesoleval majandusaastal tehti osaniku poolt otsus omaosade tagasiostmiseks. Nimetatud tehing summas 3 200 000 EUR kajastub ühelt poolt omaosadena ja teiselt poolt kohustisena seotud osapooltele.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.03.2021	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	26 466 251	18 304 777
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 616 563	4 576 194
Kokku tingimuslikud kohustised	33 082 814	22 880 971

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)

	31.03.2021	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tuletisinstrumendid	666 252	296 656
Tuletisinstrumendid kokku	666 252	296 656

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

Tehingute õiglase väärtuse hindamise aluseks on 6 kuu EURIBOR ja fikseeritud intress -0,2000%, samuti kasutab juhatus õiglase väärtuse hindamisel SEB pangast saadavat informatsiooni.

Intressivahetusleping on sõlmitud laenu summale 86 400 000 EUR ja tähtajaga 14.01.2025, vaata ka lisa 6.

Intressivahetuslepingu nominaalväärtus oli 31.03.2021 seisuga 86 400 000 EUR (31.12.2019: 85 200 000 EUR).

SWAP-lepingu aruandeperioodi õiglase väärtuse muutused kajastatakse finantstuludes, SWAP-lepingu alusel makstud või saadud intressid kajastatakse vastavalt intressitulu või -kuluna. Vaata ka lisa 17.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.03.2021	31.12.2019
Osakapital	2 558	2 558
Osade arv (tk)	1	1

Käesoleval majandusaastal tehti osaniku poolt otsus omaosade tagasiostmiseks. Nimetatud tehing summas 3 200 000 EUR kajastub ühelt poolt omaosadena ja teiselt poolt kohustisena seotud osapooltele.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	01.01.2020 - 31.03.2021	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	12 893 063	10 047 612	4,5
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 893 063	10 047 612	
Kokku müügitulu	12 893 063	10 047 612	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	12 893 063	10 047 612	4,5
Kokku müügitulu	12 893 063	10 047 612	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	01.01.2020 - 31.03.2021	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	6 000 000	5 500 000	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	21 940	21 337	
Muud	855	0	
Kokku muud äritulud	6 022 795	5 521 337	

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

	01.01.2020 - 31.03.2021	2019
Remondikulud	-780 347	-605 766
Haldusteenus	-210 588	-151 781
Liftide hooldus- ja sideteenus	-90 379	-49 050
Valveteenus	-18 581	-11 670
Energia	-1 177	-4 994
Maaga seotud kulu	-3 495	-2 541
Kindlustuskulu	-66 826	-18 792
Muud teenused	0	-353
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 171 393	-844 947

Vaata ka lisa 4.

Lisa 14 Üldhalduskulud (eurodes)

	01.01.2020 - 31.03.2021	2019
Konsultatsiooni- ja juhtimisteenus	-709 152	-172 447
Raamatupidamisteenus	-68 694	-47 483
Auditiortasu	-25 180	-19 371
Kinnisvara hindamine	-6 482	-12 914
Juriidiline konsultatsioon	-48 413	-9 072
Pangateenus	-354	-1 138
Riigilõivud	-2 578	0
Muud teenused	-12 108	-7 055
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3 185	0
Lepingutasud	-1 000	0
Kokku üldhalduskulud	-877 146	-269 480

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

2020/2021. ja 2019. aastal ei olnud ettevõttel töötajaid.

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	01.01.2020 - 31.03.2021	2019
Intressikulu laenudelt	-5 951 516	-5 113 077
Kokku intressikulud	-5 951 516	-5 113 077

Vaata ka lisa 6.

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.01.2020 - 31.03.2021	2019
Intressiswapi õiglase väärtuse muutus	-599 054	527 319
Muud intressitulud ja -kulud	-114 905	-29 084
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-713 959	498 235

Vaata ka lisa 9.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	SLB Grey Wolf S.A.R.L.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Luksemburg

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.03.2021		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	32 831 802	500	32 813 754
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	3 027	1 691 848

Laenud

01.01.2020 - 31.03.2021	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Saadud laenud	4 303 349	2 790 572	8,5%	EUR	14.01.2030

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Saadud laenud	1 360 000	3 275 000	7-9%	EUR	16.07.2023

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	01.01.2020 - 31.03.2021	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	685 304	144 744

Kohustised gruppettevõtetele 31.03.2021 seisuga summas 29 631 802 eurot (31.12.2019: 34 505 602 eurot) koosnevad pikaajalistest laenudest summas 29 196 652 eurot (31.12.2019: 34 060 000 eurot) ja intressikohustistest summas 435 150 eurot (31.12.2019: 445 602 eurot), vaata ka lisa 6. Samuti kuulub kohustiste hulka võlgnevus omaosade eest summas 3 200 000 EUR, vaata ka lisa 7.

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

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koroonaviiruse (Covid-19) haiguspuhangul ja sellest tulenevatel piirangutel ei ole juhatuse hinnangul olnud olulist mõju Ettevõtte tegevusele. Ettevõtte üüritegevus ja ka üürnike maksekäitumine on olnud olulises osas tavapärane. Lisaks on üüritegevusega seotud riskid Ettevõtte jaoks olulises osas tagatud koostöös Tallinna linnaga.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

OÜ Raadiku Arendus (registrikood: 11149490) 01.01.2020 - 31.03.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANNES TALL	Juhatuse liige	30.06.2021
MARTIN REKOR	Juhatuse liige	30.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Raadiku Arendus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Raadiku Arendus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ Raadiku Arendus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanouetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

30. juuni 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Raadiku Arendus (registrikood: 11149490) 01.01.2020 - 31.03.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.03.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 880 971
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 201 844
Kokku	33 082 815
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	33 082 815
Kokku	33 082 815

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12893063	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@lumicapital.eu