

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: R Portfolio Holding OÜ

registrikood: 12834816

tänava/talu nimi, Tartu mnt 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 6418698

e-posti aadress: info@colonna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

R Portfolio Holding OÜ asutati 14. aprillil 2015. aastal (edaspidi ka Ettevõtte). Ettevõtte peamiseks tegevusvaldkonnaks on kaubanduspindade rendile andmine. Ettevõtte omandab 18 kauplusehoonega hoonestatud 22 kinnistut koosneva kinnisvaraportfelli, mille objektid asuvad üle kogu Eesti. Kokku moodustab omandatud kinnistutel asuvate hoonete pindala üle 62 000 m². Kinnisvaraportfellis kuuluvad kinnistud ühele rentnikule.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	2021	2022
Müügitulu	1 454 511	1 492 328
Puhaskasum	1 373 222	1 291 237
Käibevara	71 321	68 709
Varad kokku	21 071 321	21 568 709
Lühiajalised kohustused	747 757	747 237
Omakapital kokku	7 912 772	9 204 009
Puhaskasumi marginaal %	94,41	86,53
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	0,09	0,09
Maksevõime kordja	0,09	0,09
Varade tootlus %	6,60	6,06
Omakapitali tootlus %	19,00	15,09

Suhtarvude ja näitajate valemid

Puhaskasumi marginaal % = Puhaskasum/Müügitulu

Lühiajaliste kohustuste kattekordja = Käibevara/Lühiajalised kohustused

Maksevõime kordja = (Käibevara-varud)/Lühiajalised kohustused

Varade tootlus % = Puhaskasum/Keskmine varade maht

Omakapitali tootlus % = Puhaskasum/Keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	65 012	71 224	
Nõuded ja ettemaksed	3 697	97	2
Kokku käibevarad	68 709	71 321	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	21 500 000	21 000 000	4
Kokku põhivarad	21 500 000	21 000 000	
Kokku varad	21 568 709	21 071 321	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	725 718	725 718	5
Võlad ja ettemaksed	21 519	22 039	6
Kokku lühiajalised kohustised	747 237	747 757	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 605 673	12 404 416	5
Võlad ja ettemaksed	11 790	6 376	6
Kokku pikaajalised kohustised	11 617 463	12 410 792	
Kokku kohustised	12 364 700	13 158 549	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 910 272	6 537 050	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 291 237	1 373 222	
Kokku omakapital	9 204 009	7 912 772	
Kokku kohustised ja omakapital	21 568 709	21 071 321	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 492 328	1 454 511	9
Muud äritulud	500 000	700 000	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-31 828	-13 377	
Mitmesugused tegevuskulud	-83 468	-118 529	11
Muud ärikulud	-37	-47	
Ärikasum (kahjum)	1 876 995	2 022 558	
Intressitulud	20	23	
Intressikulud	-585 778	-632 859	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-16 500	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 291 237	1 373 222	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 291 237	1 373 222	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

R Portfolio Holding OÜ (edaspidi Ettevõtte) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

R Portfolio Holding OÜ on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Sõltuvalt finantsvaradeomandamise eesmärgist klassifitseeritakse finantsvarad esmasel kajastamisel järgmistes rühmades:

- * õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- * nõuded ja ettemaksed;
- * lunastustähtajani hoitavad finantsvarad

31. detsember 2022 seisuga omas Ettevõtte ainult laenude ja nõuetena kajastatavaid finantsvarasid.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse maad ja hooneid, mida Ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud) ja muid kulutusi, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud.

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut õiglases väärtuses. Õiglane väärtus baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi muu äritulu või muu ärikuluna.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus kajastatakse lühiajalisena, kui selle tasumise kohustus on 12 kuu jooksul alates aruandepäevast.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse kui kohustus on tasutud, tühistatud või tasumise tähtaeg on aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna (sõltumatute ekspertide)

hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu õiglasest väärtuses.

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. Juhul, kui kauba müümisega seoses ka müüdava kauba paigaldamise kohustus ja see moodustab olulise osa tehingu maksumusest, kajastatakse tulu pärast paigaldamisprotsessi lõpetamist. Erandina kajastatakse tulu kohe peale kauba ostjale üleandmist juhul, kui paigaldamine ei ole oma olemuselt keeruline ja töömahukas.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele.

Seotud osapoolteks loetakse tehinguid:

- Ettevõttes olulist osalust omavate osanikega;
- teiste emaettevõttega kontserni moodustavate ettevõtetega;
- Ettevõtte juhtkonna võtmeisikute ning nende lähisugulastega;
- ettevõtetega, milles eelpool loetletud isikute omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ettemaksed	3 697	3 697	0	0
Muud makstud ettemaksed	3 697	3 697	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 697	3 697	0	0

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ettemaksed	97	97	0	0
Muud makstud ettemaksed	97	97	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	97	97	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	16 176	19 325
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 176	19 325

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	20 300 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	700 000
31.12.2021	21 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	500 000
31.12.2022	21 500 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 492 328	1 454 511
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-31 828	-13 377

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse väljarenditavaid ärihooneid.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud ettevõttevälise sõltumatu eksperdi hinnangut. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoo meetodit.

Seisuga 31. detsember 2022 (samuti ka 31. detsember 2021) on Ettevõtte pantinud pangalaenude tagatiseks kõik bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringud (vt. ka lisa 5).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	9 676 243	725 718	8 950 525	0	4,95%	EUR	04.2024	
Seotud osapooled	2 655 148	0	2 655 148	0	8,53%	EUR	12.2024	12
Pikaajalised laenud kokku	12 331 391	725 718	11 605 673	0				
Laenukohustised kokku	12 331 391	725 718	11 605 673	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	10 401 961	725 718	9 676 243	0	2,25%	EUR	04.2024	
Seotud osapooled	2 728 173	0	2 728 173	0	8,53%	EUR	12.2023	12
Pikaajalised laenud kokku	13 130 134	725 718	12 404 416	0				
Laenukohustised kokku	13 130 134	725 718	12 404 416	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	21 500 000	21 000 000
Kokku	21 500 000	21 000 000

Seotud osapoolte laenud on saadud tähtajatult tingimusega, et neid 12 kuu jooksul tagasi ei maksta.

31.12.2022 (sama 31.12.2021) on Ettevõtte pangalaenude tagamiseks järgmised kinnistud:

PÄRNU MNT 453G, TALLINN
PÄRNU MNT 453J, TALLINN
JUHKENTALI 35, TALLINN
TALLINNA MNT 4, SAKU VALD, SAKU VALD, HARJUMAA
RÄPINA MNT 4A, VÕRU, VÕRU
RÄPINA MNT 4, VÕRU LINN, VÕRU
JAAMA 12, HAAPSALU, HAAPSALU, LÄÄNEMAA
SÕLE 27, TALLINN
VÕRU TN 170, TARTU, TARTU
KADAKA TEE 76F, TALLINN

JAAMA TN 12B, PÕLVA LINN, PÕLVA
 EDUARD VILDE TN 8, RAKVERE, RAKVERE, LÄÄNE-VIRUMAA
 TALLINNA MNT 46A, RAPLA, RAPLA VALD, RAPLAMAA
 PÄRNU MNT 76A, MÄRJAMAA, MÄRJAMAA VALD, RAPLAMAA
 PAE 7B, KEILA, KEILA, HARJUMAA
 KIHELKONNA MNT 3, KURESSAARE, KURESSAARE, SAAREMAA
 AIAVILJA TN 2, PAIDE, PAIDE, JÄRVAMAA
 KESK TN 7, ELVA LINN, ELVA, TARTUMAA
 PÕIK TN 1, JÕGEVA LINN, JÕGEVA
 LÄÄNEMERE TEE 2C, TALLINN
 TALLINNA MNT 46B, RAPLA, RAPLA VALD, RAPLAMAA
 PAE 9, KEILA, KEILA, HARJUMAA

Kinnistutele on seotud ühishüptee summas 16 000 000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	20	20	0	0	
Maksuvõlad	16 176	16 176	0	0	3
Muud võlad	17 113	5 323	11 790	0	
Intressivõlad	17 113	5 323	11 790	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	33 309	21 519	11 790	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	113	113	0	0	
Maksuvõlad	19 325	19 325	0	0	3
Muud võlad	8 977	2 601	6 376	0	
Intressivõlad	8 977	2 601	6 376	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	28 415	22 039	6 376	0	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 361 207	6 328 218
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 840 302	1 582 054
Kokku tingimuslikud kohustised	9 201 509	7 910 272

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	5	5
31.12.2022 ja 31.12.2021 on Ettevõtte 5 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on: 625 eurot, 500 eurot, 500 eurot, 500 eurot ja 375 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 492 328	1 454 511
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 492 328	1 454 511
Kokku müügitulu	1 492 328	1 454 511
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	1 492 328	1 454 511
Kokku müügitulu	1 492 328	1 454 511

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	500 000	700 000	4
Kokku muud äritulud	500 000	700 000	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-9 276	-20 409
Konsultatsioonikulud	-27 172	-59 355
Muud	-47 020	-38 765
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-83 468	-118 529

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 655 148	2 728 173	5
Kokku laenukohustised	2 655 148	2 728 173	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 790	6 376	6
Kokku võlad ja ettemaksed	11 790	6 376	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 360 000	1 631 827	2 728 173	277 120	
Kokku laenukohustised	4 360 000	1 631 827	2 728 173	277 120	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 728 173	73 025	2 655 148	232 389	
Kokku laenukohustised	2 728 173	73 025	2 655 148	232 389	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 540	46 742
Kokku ostetud	49 540	46 742

Seotud osapoolte laenud on intressimääraga 8,53% (2019.a. 8,53%), alusvaluuta euro ja saadud tähtajatult tingimusega, et laene 12 kuu jooksul tagasi ei küsita.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2023

R Portfolio Holding OÜ (registrikood: 12834816) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	23.02.2023
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

R Portfolio Holding OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud R Portfolio Holding OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. 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 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 lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud 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 ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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 arvamus. 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 auditiprotseduure 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärselt 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 arvamus. 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

06. märts 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

R Portfolio Holding OÜ (registrikood: 12834816) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	06.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 910 272
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 291 237
Kokku	9 201 509
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 201 509
Kokku	9 201 509

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1492328	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6418698
E-posti aadress	info@colonna.ee