

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: RD Kinnisvara OÜ

registrikood: 12520851

tänavanimi, maja number: Keemia tn 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 11 Laenukohustised	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 14 Osakapital	18
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Muud ärikulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva	22
Lisa 21 Ettevõtte likviidsus	22
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

Tegevusaruanne

RD Kinnisvara OÜ peamisteks tegevusaladeks 2022. aastal olid ruumide üürimine ja finantsinvesteeringud.

RD Kinnisvara OÜ omab 50%-list osalust osauhingus Kloostri 1 ja 25%-list osalust osaühingus Pirita GO.

2022. aastal osteti bürooruum Tallinnas hinnaga 148 979 EUR.

Lisaks omab RD Kinnisvara OÜ kinnisvara Tallinnas, mille bilansiline maksumus on 4 873 000 eurot.

2022. aastal maksti juhatuse liikmele töötasu koos sotsiaalmaksudega 14 574 (2021: 11 798) eurot.

RD Kinnisvara OÜ olulisemad finantssuhtarvud:

	2022	2021
Müügitulu	247 987	67 319
Kasum/kahjum	-254 333	-156 198
Võlakordaja (kohustised/kohustised+omakapital)%	82,6	78,0
Omakapitali osakaal (omakapital/omakapital+kohustised)%	17,4	22,0

Järgmisel majandusaastal on samuti plaanis tegeleda ruumide üürimise ja finantsinvesteeringutega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 340	107 144	2
Finantsinvesteeringud	39 836	38 144	3
Nõuded ja ettemaksed	37 420	114 494	4
Varud	2 261	2 261	5
Kokku käibevarad	87 857	262 043	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	82 227	1 513 028	7
Finantsinvesteeringud	1 509 588	125 000	8
Nõuded ja ettemaksed	784 469	1 220 469	4
Kinnisvarainvesteeringud	4 873 000	3 954 307	9
Materiaalsed põhivarad	147 986	0	10
Kokku põhivarad	7 397 270	6 812 804	
Kokku varad	7 485 127	7 074 847	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	268 424	2 637 648	11
Võlad ja ettemaksed	287 773	244 899	12
Kokku lühiajalised kohustised	556 197	2 882 547	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 625 205	2 634 242	11
Kokku pikaajalised kohustised	5 625 205	2 634 242	
Kokku kohustised	6 181 402	5 516 789	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	14
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 555 308	1 711 506	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-254 333	-156 198	
Kokku omakapital	1 303 725	1 558 058	
Kokku kohustised ja omakapital	7 485 127	7 074 847	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	247 987	67 319	15
Muud äritulud	956	1 416	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-16 948	
Mitmesugused tegevuskulud	-53 996	-33 592	16
Tööjõukulud	-14 574	-11 798	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-993	-39 942	10
Muud ärikulud	-265 412	-3 171	18
Ärikasum (kahjum)	-86 032	-36 716	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-96 210	-166 972	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-9 503	10 724	3
Intressitulud	29 573	83 409	
Intressikulud	-92 687	-46 771	
Muud finantstulud ja -kulud	526	128	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-254 333	-156 198	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-254 333	-156 198	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-86 032	-36 716	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	993	39 942	10
Muud korrigeerimised	265 412	0	18
Kokku korrigeerimised	266 405	39 942	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 510	-1 428	
Varude muutus	0	-261	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-7 796	39 955	
Kokku rahavood äritegevusest	169 067	41 492	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-148 979	0	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 184 105	-894 616	9
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-130 000	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-26 192	-18 840	
Antud laenud	-95 000	-1 423 100	
Antud laenude tagasimaksed	572 100	694 500	
Laekunud intressid	34 056	25 935	
Laekunud dividendid	526	128	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	40 991	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-847 594	-1 705 002	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 558 490	1 085 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-936 750	-242 000	
Makstud intressid	-42 017	-14 694	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	579 723	828 306	
Kokku rahavood	-98 804	-835 204	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	107 144	942 348	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-98 804	-835 204	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 340	107 144	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	250	1 936 727	1 939 477
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-156 198	-156 198
Muud muutused omakapitalis			-225 221	-225 221
31.12.2021	2 500	250	1 555 308	1 558 058
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-254 333	-254 333
31.12.2022	2 500	250	1 300 975	1 303 725

Real Muud muutused omakapitalis kajastub tütarettevõtja RD Kloostri OÜ ühinemisel tekkinud kahjum summas 225 221 EUR.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

RD Kinnisvara OÜ 2022. 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.

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 Keskpanga 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. Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

ÕIGLASE VÄÄRTUSE HINDAMINE

Kauplemise eesmärgil hoitavate väärtpaberite õiglane väärtus põhineb börsinoteeringul bilansipäeva seisuga. Pikaajalised finantsinvesteeringud mittekaubeldavatesse osadesse mille õiglase väärtuse hindamine ei ole mõistliku kulu ja pingutusega võimalik, on kajastatud soetusmaksumuses.

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 investeering algselt 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.

Kui sidusettevõtja kapitali suurendatakse nii, et investorit osalus langeb alla 20%, klassifitseeritakse varem sidusettevõtjana kajastatud investeering ümber pikaajaliseks finantsinvesteeringuks. Pikaajalise finantsinvesteeringu soetusmaksumuseks saab järelejäänud osa jääkväärtus, kui juhutuse hinnangul ei ole osa õiglase väärtuse hindamine mõistliku kulu ja pingutusega võimalik.

Sidusettevõtja kapitali suurendamisi, mille tulemusel investorit osalus väheneb, kajastatakse aruandes sarnaselt osaluse müügile vatsavalt RTJ-s 10 toodud põhimõtetest.

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 laekuv 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 õiglase väärtus. Õiglase 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering õiglases väärtuses lähtudes turuväärtusest. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud kinnisvarabüroo vastava eksperdi poolt. Õiglase väärtuse hindamisel kasutatud olulised sisendid ja eeldused on välja toodud aruande lisades. Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil kuni hetkeni, mil õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut sarnaselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Vara hakatakse amortiseerima alates tema kasutusvalmis saamise hetkest (s.t alates hetkest, mil ta on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas) ning seda tehakse kuni amortiseeritava osa täieliku amortiseerumiseni või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Kinnisvarainvesteeringu amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kinnisvarainvesteeringu kasulikuks elueaks loetakse 50 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3 000 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivaral bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Vara amortisatsiooni alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiotol põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust. Samuti hinnatakse igal aastal kas esineb asjaolusid mis võivad viidata kaetava väärtuse langusele. Kui selliseid asjaolusid esineb, siis viiakse läbi kaetava väärtuse test.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50 aastat

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.

Lühiajalisena kajastatakse bilansis laenu mille tagasimaksmise aeg on kuni 1 aasta ja pikaajalisena siis kui tagasimaksmine on üle 1. aasta.

Lühiajalisena kajastatakse ka need laenu mille lepingutingimuste rikkumise tõttu on laenuandjal õigus laen koheselt tagasi nõuda.

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

ETTEVÖTTE 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 maksmisega 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 ettevõtjaid

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31.12.2022 ja aruande koostamispäeva 19.06.2023 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	8 340	107 144
Kokku raha	8 340	107 144

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	8 580	8 580
Soetamine	18 840	18 840
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	10 724	10 724
31.12.2021	38 144	38 144
Kajastatud õiglases väärtuses	38 144	38 144
Soetamine	11 195	11 195
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	-9 503	-9 503
31.12.2022	39 836	39 836
Kajastatud õiglases väärtuses	39 836	39 836

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 079	10 079	
Laenunõuded	782 750		782 750
Muud nõuded	29 060	27 341	1 719
Intressinõuded	27 341	27 341	
Viitlaekumised	1 719		1 719
Kokku nõuded ja ettemaksed	821 889	37 420	784 469
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 999	4 999	
Ostjatelt laekumata arved	4 999	4 999	
Laenunõuded	1 294 850	76 100	1 218 750
Muud nõuded	33 544	31 825	1 719
Intressinõuded	31 825	31 825	
Viitlaekumised	1 719		1 719
Ettemaksed	1 570	1 570	
Tulevaste perioodide kulud	1 570	1 570	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 334 963	114 494	1 220 469

Pikaajalised laenunõuded summas 782 750 (2021: 1 218 750) on tagatiseta, eurodes, intressimääraga 3-5% ja lõpptähtajaga 2025.a.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	2 261	2 261
Müügiks ostetud kaubad	2 261	2 261
Kokku varud	2 261	2 261

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	-26
Üksikisiku tulumaks	200	200
Sotsiaalmaks	342	342
Kohustuslik kogumispension	21	21
Töötuskindlustusmaksed	25	25
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	588	562

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14486845	Kloostri 1 OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	50	50
11192416	Pirita GO OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	25	25
14489312	Antegenes OÜ	Eesti	Meditiiniteenuste osutamine	23.61	19.66

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
Kloostri 1 OÜ	11 003	0	0	-11 003	0	0
Pirita GO OÜ	105 436	0	0	-23 209	0	82 227
Antegenes OÜ	1 396 589	49 997	92 277	-154 275	-1 384 588	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 513 028	49 997	92 277	-188 487	-1 384 588	82 227

2022. aastal toimusid Antegenes OÜ osakapitali suurendamised, mille käigus RD Kinnisvara OÜ osalus vähenes 23,61%-lt 19,97% peale. Kuna osakapitali suurenemisel on RD Kinnisvara OÜ osalus vähenenud, on neid tehinguid kajastatud RTJ 10 juhiste lähtuvalt osaluse müügina. Kapitali suurendamiste tulemusel suurenes RD Kinnisvara OÜ osalus netovaras 92 277 euro võrra (kajastatud veerus "Müük"), mis on kajastatud kasumiarvandes kasumina sidusettevõtjatelt. Antegenes OÜ osakapitali suurendamise käigus tegi RD Kinnisvara OÜ sissemakse 49 997 EUR.

Pärast osakapitali suurendamisi langes RD Kinnisvara OÜ osalus Antegenes OÜ-s alla 20%, mistõttu on investering ümber klassifitseeritud pikaajaliseks finantsinvesteeringuks (kajastatud veerus "Muud muutused").

Juhtkonna hinnangul ei ole ümberklassifitseerimise hetkel võimalik mõistliku kulu ja pingutusega hinnata Antegenes OÜ osaluse õiglast väärtust, mistõttu on pikaajalise finantsinvesteeringu soetusmaksumuseks loetud allesjäänud osaluse bilansiline maksumus (st. enne ümberklassifitseerimist arvutatud väärtus kapitaliosaluse meetodil).

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aksiad ja osad	Kokku
31.12.2020	125 000	125 000
31.12.2021	125 000	125 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	125 000	125 000
	Aksiad ja osad	Kokku
31.12.2021	125 000	125 000
Muud	1 384 588	1 384 588
31.12.2022	1 509 588	1 509 588
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 509 588	1 509 588

2021. aastal oli Antegenes OÜ osalus RD Kinnisvara OÜ bilansis 25% ning kajastati sidusettevõtja real summas 1 396 589 EUR. 2022. aastal vähenes osalus 19,66%-ni ning kajastatakse pikaajalise finantsinvesteeringuna summas 1 384 588 EUR.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	98 990	98 990
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	98 990	98 990
Ostud ja parendused	894 616	894 616
Amortisatsioonikulu	-39 942	-39 942
Lisandumised äriühenduste kaudu	3 000 643	3 000 643
31.12.2021		
Soetusmaksumus	3 994 249	3 994 249
Akumuleeritud kulum	-39 942	-39 942
Jääkmaksumus	3 954 307	3 954 307
Ümberliigitamised	-3 954 307	-3 954 307
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	3 954 307
Ostud ja parendused	1 184 105
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-265 412
31.12.2022	4 873 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	247 357	62 090
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 629	6 695

2021. aastal kajastati kinnisvarainvesteering soetusmaksumuses kuna juhatus ei pidanud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamist mõistliku kulu ja pingutusega võimalikuks. 2022. aasta kohta võeti kinnisvarabüroo hindajatelt kinnisvarahinnang ning kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglast väärtust on hinnatud võrdlusmeetodil, mille puhul on aluseks võetud tegelikud tehinguhinnad sarnaste varade puhul, mida on kohandatud seoses tehingu objektiks olnud vara ja hinnatava vara erisustele järgmistes aspektides: ajaline kohandus, asukoht, hoone konstruktsioonid ja seisukord, pindala, ruumiplaneeringu funktsionaalsus, seisukord, korrus ja muud tegurid. Hindamisühikuks on ühe m2 hind ja see on leitud erinevate võrdlusobjektide kaalutud keskmise näitajana. Vara ülevaatamise ja hindamise kuupäev on 11.01.2023. Hindamistulemuste täpsus on +/-5%.

Rida "Ostud ja parendused" sisaldab ka ettemaksu uue kinnisvarainvesteeringu eest summas 130 000 EUR.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
Ostud ja parendused	148 979	148 979
Amortisatsioonikulu	-993	-993
31.12.2022		
Soetusmaksumus	148 979	148 979
Akumuleeritud kulum	-993	-993
Jääkmaksumus	147 986	147 986

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud lühiajalised laenud	250 000	250 000			0-2%	EUR	2023
Lühiajalised laenud kokku	250 000	250 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	1 166 249	18 424	1 147 825		3,5%	EUR	2025
Muud pikaajalised laenud	4 477 380		4 477 380		0,5-2%	EUR	2024-2026
Pikaajalised laenud kokku	5 643 629	18 424	5 625 205				
Laenukohustised kokku	5 893 629	268 424	5 625 205				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud lühiajalised laenud	1 487 648	1 487 648			0-2%	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	1 487 648	1 487 648					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	1 150 000	1 150 000			3,5%	EUR	2025
Muud pikaajalised laenud	2 634 242		2 634 242		0,5-1,5%	EUR	2024-2026
Pikaajalised laenud kokku	3 784 242	1 150 000	2 634 242				
Laenukohustised kokku	5 271 890	2 637 648	2 634 242				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	5 020 986	4 296 500
Kokku	5 020 986	4 296 500

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 939	9 939	
Maksuvõlad	588	588	6
Muud võlad	244 156	244 156	
Intressivõlad	243 851	243 851	
Muud viitvõlad	305	305	
Saadud ettemaksed	33 090	33 090	
Muud saadud ettemaksed	33 090	33 090	
Kokku võlad ja ettemaksed	287 773	287 773	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	31 501	31 501	
Maksuvõlad	562	562	6
Muud võlad	193 486	193 486	
Intressivõlad	193 181	193 181	
Muud viitvõlad	305	305	
Saadud ettemaksed	19 350	19 350	
Muud saadud ettemaksed	19 350	19 350	
Kokku võlad ja ettemaksed	244 899	244 899	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 040 780	1 244 246
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	260 195	311 062
Muud tingimuslikud kohustised	30 000	0
Kokku tingimuslikud kohustised	1 330 975	1 555 308

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
RD Kinnisvara OÜ osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1 250 EUR.		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	247 987	67 319
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	247 987	67 319
Kokku müügitulu	247 987	67 319
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud ostetud kauba müügist	630	5 229
Kinnisvara üürileandmine	247 357	62 090
Kokku müügitulu	247 987	67 319

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	6 525	6 750
Mitmesugused bürookulud	2 603	602
Lähetuskulud	0	1 054
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 731	612
Raamatupidamisteenused	2 340	3 120
Telefoni ja transpordi kulud	1 770	1 716
Nõustamisteenused	7 600	543
Muud teenused	2 880	7 875
Muud tegevuskulud	4 540	2 178
Kinnisvaraga seotud kulud	7 727	0
Väikevahendid	0	3 010
Õigusabi kulud	14 280	6 132
Kokku mitmesugused tegevuskulud	53 996	33 592

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	10 892	8 818
Sotsiaalmaksud	3 682	2 980
Kokku tööjõukulud	14 574	11 798

Tasu on makstud ühele juhatuse liikmele.

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-265 412	0
Muud	0	3 171
Kokku muud ärikulud	-265 412	3 171

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	12 055	23 837
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 241	66 947
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 456	397
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 752	91 181
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	250 000	1 487 648
Kokku laenukohustised	250 000	1 487 648
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	113 882	65 957
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	130 084	117 328

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 400	1 400
Kokku võlad ja ettemaksed	245 366	184 685

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõttjad	782 750	1 107 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	782 750	1 107 000
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 251 048	591 400
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 226 332	2 042 842
Kokku laenukohustised	4 477 380	2 634 242

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	2 012 500	1 444 100	2 348 500	1 108 100	35 671
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	150 000	21 000	108 000	63 000	6 766
Kokku antud laenud	2 162 500	1 465 100	2 456 500	1 171 100	42 437

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	1 108 100	75 000	512 100	671 000	22 043
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	174 750	20 000	83 000	111 750	1 932
Kokku antud laenud	1 282 850	95 000	595 100	782 750	23 975

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 364 048	835 000	120 000	2 079 048	20 051
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 814 842	250 000	22 000	2 042 842	12 098
Kokku laenukohustised	3 178 890	1 085 000	142 000	4 121 890	32 149

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 079 048	1 252 000	830 000	2 501 048	37 657
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 042 842	256 490	73 000	2 226 332	12 756
Kokku laenukohustised	4 121 890	1 508 490	903 000	4 727 380	50 413

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Sidusettevõttjad	1 650			960
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 650		5 229	1 920
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	22 463			3 942
Kokku müüdnud	28 763		5 229	6 822

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Sidusettevõttjad	7 347	148 979		7 352
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	37 783	1 011 530		22 371
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad				2 200
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	11 720			8 572
Kokku ostetud	56 850	1 160 509		40 495

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022		31.12.2021
Sidusettevõttjad		30 000	0
Kokku antud garantiid/tagatised		30 000	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021

Arvestatud tasu	14 574	11 798
-----------------	--------	--------

Laenuõuete intressimäär on 0-10%, alusvaluuta on EUR, lõpptähtaeg on 2023-2025.a., tagatise ei ole.

Laenukohustiste intressimäär on 0,5-2%, alusvaluuta on EUR, lõpptähtaeg on 2023-2026.a., tagatise ei ole.

Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2023. aastal refinantseeriti sidusettevõtja Pirita GO OÜ pangalaen summas 1 238 000 EUR. Sellega seoses on RD Kinnisvara OÜ bilanssi lisandunud samas summas pangalaen ning laenuõue sidusettevõtja vastu.

Lisa 21 Ettevõtte likviidsus

RD Kinnisvara OÜ lühiajalised kohustised ületavad käibevara. Selline olukord on tekkinud saadud lühiajalistest laenudest ja intressivõlgadest. Lühiajalised kohustised kokku on 556 197 eurot, käibevara kokku on 87 857 eurot. Lühiajalised laenud summas 250 000 eurot ja intressivõlad summas 243 851 eurot on seotud osapooltelt kes on vajadusel valmis tähtaegasid pikendama.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2023

RD Kinnisvara OÜ (registrikood: 12520851) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT MIRZO	Juhatuse liige	21.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

RD Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud RD Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta 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 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 lahkeb 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.

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, vääresitiste 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 märkimisväärsed kahtlused ettevõtte

suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/

Robert Pirk

Vandeaudiitori number 697

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri tn 51, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50107

21.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

RD Kinnisvara OÜ (registrikood: 12520851) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT PIRK	Vandeaudiitor	21.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 555 308
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-254 333
Kokku	1 300 975
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 300 975
Kokku	1 300 975

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 555 308
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-254 333
Kokku	1 300 975
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 300 975
Kokku	1 300 975

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	247357	99.75%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	630	0.25%	Ei

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