

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: R5 Property OÜ

registrikood: 16267107

tänava/talu nimi, Maakri tn 30
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

R5 Property OÜ kanti registrisse 09.07.2021.

Ettevõtte tegevus on büroohoone Rävala 5 Tallinn pikaajaline rendileandmine.

Aruandeperioodi müügitulu oli 1 958,2 tuhat eurot (perioodil 09.07.2021-31.12.2021 602,2 tuhat eurot) ning kasum 91,2 tuhat eurot (võrdlusperioodil 70,4 tuhat eurot).

Ettevõttes ei ole töötajaid ja ettevõttel puudub tööjõukulu. Ettevõtte juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

2023. aastal jätkab ettevõtte kinnisvara üürileandmisega.

Hoone senise suurima rentniku asemele asuvad erakliinikud Qvalitas ja Unimed, kes ehitavad ärihoonesse ühise meditsiinikeskuse, mis alustab tööd 2024. aastal.

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	09.07.2021-31.12.2021
Puhasrentaablus (%)	4,66	11,70
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	5,07	2,30
Võlakordaja	99,17	99,63
ROA (%)	0,46	0,36
ROE (%)	55,40	95,92

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	409 920	555 505	
Nõuded ja ettemaksed	122 328	63 339	2
Kokku käibevarad	532 248	618 844	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	19 365 055	19 106 981	3
Kokku põhivarad	19 365 055	19 106 981	
Kokku varad	19 897 303	19 725 825	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	105 035	269 521	5
Kokku lühiajalised kohustised	105 035	269 521	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 910 090	19 050 000	4
Võlad ja ettemaksed	717 522	332 863	5
Kokku pikaajalised kohustised	19 627 612	19 382 863	
Kokku kohustised	19 732 647	19 652 384	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 441	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 215	70 441	
Kokku omakapital	164 656	73 441	
Kokku kohustised ja omakapital	19 897 303	19 725 825	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	09.07.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	1 958 184	602 257	7
Muud äritulud	91 997	93 854	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-730 183	-170 257	9
Mitmesugused tegevuskulud	-132 715	-35 241	10
Ärikasum (kahjum)	1 187 283	490 613	
Intressikulud	-1 096 068	-390 172	12
Muud finantstulud ja -kulud	0	-30 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	91 215	70 441	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 215	70 441	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

R5 Property OÜ 2022. a. majandusaasta raamatupidamise aruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. 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 täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

R5 Property OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni kasutades sisemist intressimäära. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsnõuetega kaasnev intressitulu kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses.

Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leitakse tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades oluliste sisenditena puhast tegevustulu ja kapitalisatsioonimäära. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Rendid

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus leitakse siis, kui see on asjakohane. Sel juhul võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte poolt tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhisuse printsiipi.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhisuse printsiipi.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkvaartuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisa Osakapital.

Seotud osapooled

Seotud osapoleks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud R5 Property OÜ-ga sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on R5 Property OÜ juhtkonna liige; või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju R5 Property OÜ üle (näiteks läbi osaluse).

Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) ettevõtte ja R5 Property OÜ on ühise valitseva mõju all;
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole poolt valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab R5 Property OÜ üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on R5 Property OÜ valitseva või olulise mõju all;
- (e) ettevõtted, mille üle R5 Property OÜ juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab valitsevat või olulist mõju;
- (f) ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju R5 Property OÜ üle.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	119 109	119 109
Ostjatelt laekumata arved	119 109	119 109
Muud nõuded	171	171
Viitlaekumised	171	171
Ettemaksed	3 048	3 048
Tulevaste perioodide kulud	3 048	3 048
Kokku nõuded ja ettemaksed	122 328	122 328
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	60 772	60 772
Ostjatelt laekumata arved	60 772	60 772
Ettemaksed	2 567	2 567
Tulevaste perioodide kulud	2 567	2 567
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 339	63 339

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
09.07.2021	0
Ostud ja parendused	19 014 455
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	92 526
31.12.2021	19 106 981
Ostud ja parendused	170 956
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	87 118
31.12.2022	19 365 055

	2022	09.07.2021 - 31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 183 194	378 662
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-76 607	-5 108

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real "Müügitulu" (lisa 7), otsesed haldamiskulud sisalduvad Kasumiaruane rea "Kaubad, toore, materjal ja teenused" koosseisus (lisa 9).

Seisuga 31. detsember 2022 on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise, mille tulemusena on leidnud, et vara õiglane väärtus on 19 365 055 eurot. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus leitakse tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades oluliste sisenditena puhast tegevustulu ja kapitalisatsioonimäära 6,7%. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 kajastub kasumiaruande real "Muud äritulud" (lisa 8).

Lisa 4 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	12 000 000	0	12 000 000	0	6 kuu EURIBOR + 3,5%	EUR	20.08.2024	
Laen seotud osapoolelt	3 385 945	0	3 385 945	0	10%	EUR	31.07.2026	13
Laen seotud osapoolelt	3 524 145	0	3 524 145	0	10%	EUR	31.07.2026	13
Pikaajalised laenud kokku	18 910 090	0	18 910 090	0				
Laenukohustised kokku	18 910 090	0	18 910 090	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	12 000 000	0	12 000 000	0	EURIBOR + 3,5%	EUR	20.08.2024	
Laen seotud osapoolelt	3 454 500	0	3 454 500	0	10%	EUR	31.07.2026	13
Laen seotud osapoolelt	3 595 500	0	3 595 500	0	10%	EUR	31.07.2026	13
Pikaajalised laenud kokku	19 050 000	0	19 050 000	0				
Laenukohustised kokku	19 050 000	0	19 050 000	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	19 365 055	19 106 981
Kokku	19 365 055	19 106 981

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule Rävala 5 Tallinn (lisa 3).
Laen seotud osapooltelt on tagatiseta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	69 773	69 773	0
Maksuvõlad	12 824	12 824	0
Muud võlad	649 261	17 440	631 821
Intressivõlad	649 261	17 440	631 821
Saadud ettemaksed	4 508	4 508	0
Muud saadud ettemaksed	4 508	4 508	0
Tagatised	86 191	490	85 701
Kokku võlad ja ettemaksed	822 557	105 035	717 522

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	65 535	65 535	0
Maksuvõlad	15 231	15 231	0
Muud võlad	260 672	14 000	246 672
Intressivõlad	260 672	14 000	246 672
Saadud ettemaksed	174 755	174 755	0
Tulevaste perioodide tulud	169 305	169 305	0
Muud saadud ettemaksed	5 450	5 450	0
Tagatised	86 191	0	86 191
Kokku võlad ja ettemaksed	602 384	269 521	332 863

Lühiajaline intressikohustus on pangalaenu tekkepõhine intress aruandekuupäevaks, pikaajalised intressikohustised on seotud osapoolte laenude intressid (lisa 13).

Pikaajalised laenud seotud osapooltelt on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades efektiivset intressimäära 8,47%. Pikaajaliste laenude saldo on kajastatud lisa 4 nominaalsummas ning diskonteerimise mõju on kajastatud intressikohustise pikaajalise osana summas -69 815 eurot seisuga 31.12.2022. Efektiivse intressimäära mõju kajastub lisa 12 Intressikulud.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	4	4
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 oli 161 656 eurot (seisuga 31.12.2021 70 441 eurot). Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmisel kaasneks tulumaks 32 331 eurot (seisuga 31.12.2021 14 088 eurot). Netodividendidena oleks võimalik välja maksta 129 325 eurot (seisuga 31.12.2021 56 353 eurot).		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	09.07.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 958 184	602 257	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 958 184	602 257	
Kokku müügitulu	1 958 184	602 257	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rendileandmine	1 183 194	378 662	3
Kinnisvara rendileandmisega kaasnevad teenused	774 990	223 595	
Kokku müügitulu	1 958 184	602 257	

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	09.07.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	87 118	92 526	3
Rendi- ja üüritulu	4 879	1 328	
Kokku muud äritulud	91 997	93 854	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	09.07.2021 - 31.12.2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-105 530	0
Energia	-419 798	-105 868
Elektrienergia	-210 522	-58 561
Soojusenergia	-209 276	-47 307
Veevarustusteenused	-5 978	-1 787
Haldus- ja hoolduskulud	-174 867	-58 574
Maamaks ja kindlustus	-23 616	-4 028
Muud	-394	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-730 183	-170 257

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	09.07.2021 - 31.12.2021
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-442	0
Juhtimis- ja finantsteenused	-130 947	-34 525
Muud	-1 326	-716
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-132 715	-35 241

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

R5 Property OÜ-l ei olnud töötajaid 2022. aastal ega 2021. aastal.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2022	09.07.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-464 247	-143 500	
Soetud osapoolte laenude intressid	-701 636	-246 672	13
Intressikulude diskonteerimine	69 815	0	13
Kokku intressikulud	-1 096 068	-390 172	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 910 090	7 050 000
Kokku laenukohustised	6 910 090	7 050 000
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	701 636	246 672
Kokku võlad ja ettemaksed	701 636	246 672

LAENUKOHUSTISED	09.07.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 050 000	0	7 050 000	246 672
Kokku laenukohustised	0	7 050 000	0	7 050 000	246 672
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 050 000	0	139 910	6 910 090	701 636
Kokku laenukohustised	7 050 000	0	139 910	6 910 090	701 636

Seotud osapoolte lisas väljatoodud intressikohustised ja intressikulu on kajastatud nominaalsummas, arvestamata EIR mõju (lisa 12). Saadud laenude tingimused on kirjeldatud lisas 4, intressikohustis lisas 5 ning aruandeperioodi intressikulu lisas 12. Aruandeperioodil tasuti seotud isikute laenude intresse 246 672 eurot (võrdlusperioodil intresse ei tasutud).

Juhatusel aruandeperioodil ja võrdlusperioodil tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

R5 Property OÜ (registrikood: 16267107) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	26.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

R5 Property OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud R5 Property OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 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 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 märkimisväärset kahtlust 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/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, 10117, Tallinn

26.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

R5 Property OÜ (registrikood: 16267107) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	26.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 441
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 215
Kokku	161 656
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	161 656
Kokku	161 656

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1958184	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tandra OÜ	11464814	Eesti	510 EUR (Lihtomand)
Gamma Investeeringud OÜ	10678246	Eesti	510 EUR (Lihtomand)
Edelweiss Capital OÜ	14802171	Eesti	1470 EUR (Lihtomand)
Certus Invest OÜ	11221678	Eesti	510 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.eu