

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Raadimõisakodu OÜ

registrikood: 14502538

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6001004

e-posti aadress: info@reterra.ee

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 Varud	9
Lisa 3 Osakapital	9
Lisa 4 Müügitulu	10
Lisa 5 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Raadimõisakodud OÜ on 2018.a. keskel asutatud ettevõtte. Ettevõtte arendas Tartus Eesti Rahva Muuseumi kõrval Raadiraja tänaval asuva 8-sast majast koosneva elukondliku elamukompleksi. Aruandeaastal toimusid Raadimõisakodu arenduses viimase kolme korteri asjaõiguslike lepingute sõlmimised. Kokku valmis 8 maja 267 korteriga, laste mänguväljak ning puhkeala. Projekt oli erakordselt edukas olles enim müünud Tartu piirkonna uusarendus nii 2019 kui 2020 aastal.

Ettevõtte kasumiks aruandeaastal kujunes 129 674 eurot (2021 aastal kasum 2 087 112 eurot).

Ettevõtte omakapitali tase (omakapital/varad) on 100%.

Ettevõtte juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatusel ei saanud ettevõttest majandusaastal tasu.

Ettevõtte ei kasutanud aruandeaastal palgalist tööjõudu.

Aastaruande koostamisperioodil pole toimunud ühtegi erakordset sündmust, mis kalduks oluliselt kõrvale ettevõtte põhitegevusest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 481	1 110 904	
Nõuded ja ettemaksed	116 152	36 159	
Varud	650 000	1 087 423	2
Kokku käibevarad	770 633	2 234 486	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 150 760	1 254 000	
Kokku põhivarad	2 150 760	1 254 000	
Kokku varad	2 921 393	3 488 486	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	812	697 579	
Kokku lühiajalised kohustised	812	697 579	
Kokku kohustised	812	697 579	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 788 407	701 295	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129 674	2 087 112	
Kokku omakapital	2 920 581	2 790 907	
Kokku kohustised ja omakapital	2 921 393	3 488 486	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	534 823	11 338 971	4
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-476 773	-8 988 700	5
Brutokasum (-kahjum)	58 050	2 350 271	
Turustuskulud	-2 988	-17 335	
Üldhalduskulud	-6 594	-94 289	
Muud ärikulud	-2	0	
Äriksus (kahjum)	48 466	2 238 647	
Intressitulud	81 208	34 665	
Intressikulud	0	-145 347	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-40 853	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	129 674	2 087 112	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129 674	2 087 112	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	48 466	2 238 647
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 199	42 010
Varude muutus	437 423	3 711 002
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-696 767	-643 577
Laekunud intressid	16	71
Kokku rahavood äritegevusest	-209 663	5 348 153
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-899 660	-1 254 000
Antud laenude tagasimaksed	2 900	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-896 760	-1 254 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	4 068 293
Saadud laenude tagasimaksed	0	-7 165 746
Makstud intressid	0	-311 280
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-40 851
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-3 449 584
Kokku rahavood	-1 106 423	644 569
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 110 904	466 335
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 106 423	644 569
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 481	1 110 904

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	701 295	703 795
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	2 500	701 295	703 795
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 087 112	2 087 112
31.12.2021	2 500	2 788 407	2 790 907
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	2 500	2 788 407	2 790 907
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	129 674	129 674
31.12.2022	2 500	2 918 081	2 920 581

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raadimõisakodu OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Kasumiaruande koostamisel lähtutakse EV Raamatupidamistoimkonna poolt koostatud kasumiaruande skeemist nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Juhul kui varud ostetakse tavapärasest maksetähtajast pikemaajalise järeelmaksuga, kajastatakse varude soetusmaksumusena ostuhinda tavapärase maksetähtaja puhul. Vahet soetusmaksumuse ja makstava summa vahel kajastatakse intressikuluna soetamise ja maksmise vahelise perioodi jooksul. Laenukasutuse kulutusi ei arvestata varude soetusmaksumusse.

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod). Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulussekandmisel FIFO meetodit. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse

käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote

müügi valmisolekuks viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruande-perioodi kuluna. Juhul kui varem allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Osühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

* osühingu emaettevõtet

* osühingu juhatus

* olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtjaid, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele.

* eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	650 000	887 951
Lõpetamata ehitis	650 000	887 951
Valmistoodang	0	199 472
Valmistoodang	0	199 472
Kokku varud	650 000	1 087 423

Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2021 koosneb 2 osast - üks osa nimiväärtusega 1 500 eurot ning üks osa nimiväärtusega 1 000 eurot. Osade eest on täielikult tasutud.		

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	534 823	11 338 971
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	534 823	11 338 971
Kokku müügitulu	534 823	11 338 971
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	533 849	11 332 616
Vahendatud teenused	974	6 355
Kokku müügitulu	534 823	11 338 971

Lisa 5 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	472 883	8 918 216
Maaklerteenus	3 890	70 484
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	476 773	8 988 700

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Reterra Estate OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Mapri OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 509 675	1 288 594
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	756 871	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 266 546	1 288 594

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	1 254 000	0	1 254 000	34 594
Kokku antud laenud	0	1 254 000	0	1 254 000	34 594

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	1 254 000	155 000	2 900	1 406 100	68 981
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	744 660	0	744 660	12 211
Kokku antud laenud	1 254 000	899 660	2 900	2 150 760	81 192

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	0	0	0
Sidusettevõttjad	211 588	211 588	0	6 889
Kokku laenukohustised	211 588	211 588	0	6 889

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	270 900	0	0	0
Kokku müüdid	270 900	0	0	0

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	20 700	0	92 561
Sidusettevõttjad	0	0	650 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	0	0	4 333 916
Kokku ostetud	0	20 700	650 000	4 426 477

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2023

Raadiomõisakodu OÜ (registrikood: 14502538) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIGO RANDMETS	Juhatuse liige	05.04.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Raadi mõisakodu OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Raadi mõisakodu OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspeutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Raadi mõisakodu OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrian Säde

Vandeaudiitori number 678

Capella Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6a-23, Tallinn, Harju maakond, 10128

09.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Raadiomõisakodu OÜ (registrikood: 14502538) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	06.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 788 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129 674
Kokku	2 918 081
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 918 081
Kokku	2 918 081

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 788 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129 674
Kokku	2 918 081
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 918 081
Kokku	2 918 081

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	533848	99.82%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6001004
E-posti aadress	info@reterra.ee