

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing R-Estate

registrikood: 10782914

tänav a nimi, maja number: Tammede allée 41

alevik: Tabasalu alevik

vald: Harku vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 76901

telefon: +372 5015190

e-posti aadress: hindrek.leppsalu@citypro.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Muud ärikulud	13
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

OÜ R-Estate põhitegevuseks aruandeaastal oli ärinõustamine ja muu juhtimisalane nõustamine. Müügitulu oli 135 600 eurot (2021.a. 233 093 eurot), kasum oli 154 376 eurot (2021.a. kasum 940 699 eurot). Aruandeaastal olulisi uurimis- ja arenguväljaminekuid ei tehtud ning neid ei planeerita ka järgmiseks aastaks.

Järgmisel aastal on plaanis jätkata samadel aladel.

Ettevõtja tegevusega olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid ei kaasne.

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtja kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtja äritegevusest. Ettevõtja võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtja riskijuhtimise aluseks on üldiselt aktsepteeritud raamatupidamisstandardite ja hea tava jälgimine ning ettevõtja sisemised regulatsioonid ning riskipoliitika.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetodika

	2022	2021
Käibe kasv	-41,8%	63,0%
Ärikasumi määär	-1,4%	77,9%
Kasumi kasv	-83,6%	137,2%
Puhasrentaablus	113,8%	403,6%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	345,50 korda	1,30 korda
ROA	1,68%	10,09%
ROE	2,09%	12,53%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2022 - \text{müügitulu } 2021) / \text{müügitulu } 2021 * 100$

Ärikasumimäär (%) = $\text{Ärikasum} / \text{müügitulu} * 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2022 - \text{puhaskasum } 2021) / \text{puhaskasum } 2021 * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustised}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 520 559	1 314 153	2
Nõuded ja ettemaksed	381 773	365 134	3
Kokku käibevarad	1 902 332	1 679 287	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 900 343	4 781 163	4
Finantsinvesteeringud	2 296 792	2 296 792	5
Nõuded ja ettemaksed	55 026	531 874	3
Materiaalsed põhivarad	61 897	34 491	6
Kokku põhivarad	7 314 058	7 644 320	
Kokku varad	9 216 390	9 323 607	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 232 334	7
Võlad ja ettemaksed	5 506	55 042	8
Kokku lühiajalised kohustised	5 506	1 287 376	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 560 222	281 144	7
Võlad ja ettemaksed	200 000	200 000	8
Eraldised	50 000	50 000	
Kokku pikaajalised kohustised	1 810 222	531 144	
Kokku kohustised	1 815 728	1 818 520	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 243 474	6 561 576	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 376	940 699	
Kokku omakapital	7 400 662	7 505 087	
Kokku kohustised ja omakapital	9 216 390	9 323 607	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	135 600	233 093	9
Mitmesugused tegevuskulud	-110 126	-25 723	
Tööjõukulud	-11 239	-9 634	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 178	-15 979	6
Muud ärikulud	-3	0	11
Ärikasum (kahjum)	-1 946	181 757	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	188 680	745 564	4
Intressitulud	14 385	40 485	
Intressikulud	-46 743	-27 107	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	154 376	940 699	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 376	940 699	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

R-ESTATE OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard koosneb Raamatupidamise Toimkonna juhenditest, mis põhinevad Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu väljaantud standardil väikeste ja keskmise suurusega ettevõtjatele. Tegemist on väikeettevõtja aruandega ning rahavoogude ja omakapitali aruanne ei ole nõutud. R-ESTATE OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. R-ESTATE OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (va sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) on bilansis kajastatud soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettvõtjate aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettvõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettvõtjat loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettvõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettvõtja hääleõiguslikest aktsiastest või osakapitalist, või kui emaettevõtja kontrollib tütarettvõtja finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõtjal on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettvõtja omanduses on otse või tütarettvõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigussega aktsiastest või osakapitalist.

Investeeringud sidus- ja tütarettvõtjatesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuludesse kandmine toimub peale kolme meeldetuletuskirja saatmist ostjale, millele ei ole saadud vastust, samuti kui on esitatud ostja vastu hagi või kuulutatud välja pankrot või likvideerimine. Lootusetuks tunnistatakse nõue, kui ettevõtja ei suuda oma nõudeõigust kaitsta võlgniku pankroti või likvideerimise korral või kui võlgnikku ei leita. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtja kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad	5
Inventar	5

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtjal pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest aruandekuupäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulused ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida siis, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- (a) tulu suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta;
- (b) tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- (c) tehingu valmidusastet aruandekuupäeval on võimalik usaldusväärselt mõõta; ja
- (d) tehinguga seotud tehtud kulusid ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulusid on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt tulude tekkimise perioodis.

Maksustamine

Maksukohustis võetakse üles maksustatava tehingu toimumise perioodil. Palkadelt ja muudelt lepingulistelt tasudelt kinnipeetud (tulumaks 20%, töötuskindlustusmaks 1,6%, kogumispension 2%) või arvestatud maksud (sotsiaalmaks 33%, töötuskindlustusmaks 0,8%) võetakse üles kohustisena perioodil, mille eest tasud või palgad arvestatakse.

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtjate kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Alates 1. jaanuarist 2008.a. kuni 31. detsembrini 2014.a. oli maksumääraks 21/79 ja alates 1. jaanuarist 2015.a. on maksumäär 20/80 netodividendidelt. Alates 1. jaanuarist 2019.a. on üldine maksumäär dividendidelt ning muudelt kasumieraldistelt jätkuvalt 20/80 dividendide netosummast, kuid kohaldub tulumaksuseaduse alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. Madalamat maksumäära 14/86 rakendatakse Eestis maksustatavale jaotatud kasumile järk-järgulise üleminekuna:

2019. aastal 1/3-le 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;

2020. aastal 1/3-le 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;

2021. aastal kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi ja omakapitali väljamakse ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtjate kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekis edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtjate vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

R-ESTATE OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid
- omanikku

- sidusettevõtjaid

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv sündmus peale aruandekuupäeva on sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv sündmus pärast aruandekuupäeva on sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	5 096	5 096
Arvelduskontod	1 515 463	1 309 057
Kokku raha	1 520 559	1 314 153

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	42 360	42 360	0	
Ostjatelt laekumata arved	42 360	42 360	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 251	1 251	0	12
Laenunõuded	188 406	133 380	55 026	
Muud nõuded	201 778	201 778	0	
Intressinõuded	201 778	201 778	0	
Ettemaksed	3 004	3 004	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 004	3 004	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	436 799	381 773	55 026	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	57 360	57 360	0	
Ostjatelt laekumata arved	57 360	57 360	0	
Laenunõuded	639 627	251 615	388 012	
Muud nõuded	200 021	56 159	143 862	
Intressinõuded	200 021	56 159	143 862	
Kokku nõuded ja ettemaksed	897 008	365 134	531 874	

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11577004	Palmart OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50
11277696	Tähesaju City OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine ja käitus	35	35
14681452	Tähesaju Invest OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine ja käitus	35	35

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Palmart OÜ	1 960 745	0	68 991	2 029 736
Tähesaju City OÜ	2 816 247	-69 500	119 922	2 866 669
Tähesaju Invest OÜ	4 171	0	-233	3 938
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 781 163	-69 500	188 680	4 900 343

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Palmart OÜ	50	29.07.2014	198 722
Tähesaju City OÜ	35	02.01.2011	888
Tähesaju Invest OÜ	35	13.03.2019	888

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	2 296 792	2 296 792
31.12.2021	2 296 792	2 296 792
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	2 296 792	2 296 792
31.12.2022	2 296 792	2 296 792

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	126 759	78 494	0	205 253
Akumuleeritud kulum	-123 319	-34 715	0	-158 034
Jääkmaksumus	3 440	43 779	0	47 219
Ostud ja parendused	0	3 251		3 251
Amortisatsioonikulu	-1 404	-14 575	0	-15 979
31.12.2021				
Soetusmaksumus	126 759	81 745	0	208 504
Akumuleeritud kulum	-124 723	-49 290	0	-174 013
Jääkmaksumus	2 036	32 455	0	34 491
Ostud ja parendused	1 924	4 160	37 500	43 584
Amortisatsioonikulu	-1 468	-14 710	0	-16 178
31.12.2022				
Soetusmaksumus	128 683	85 905	37 500	252 088
Akumuleeritud kulum	-126 191	-64 000	0	-190 191
Jääkmaksumus	2 492	21 905	37 500	61 897

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	220 000	0	220 000		2,0	EUR	detsember 2025
Juriidilisele isikule intressivõlad	30 544	0	30 544		0	EUR	detsember 2025
Eraisik	35 000	0	35 000		0	EUR	november 2025
Juriidiline isik	1 145 700	0	1 145 700		5,5	EUR	detsember 2025
Juriidilisele isikule intressivõlad	128 978	0	128 978		0	EUR	detsember 2025
Pikaajalised laenud kokku	1 560 222		1 560 222				
Laenukohustised kokku	1 560 222		1 560 222				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	220 000	0	220 000		2,0	EUR	detsember 2025
Juriidilisele isikule intressivõlad	26 144	0	26 144		0	EUR	detsember 2025
Eraisik	35 000	0	35 000		0	EUR	november 2025
Juriidiline isik	1 145 700	1 145 700	0		6,0	EUR	oktoober 2022
Juriidilisele isikule intressivõlad	86 634	86 634	0		0	EUR	oktoober 2022
Pikaajalised laenud kokku	1 513 478	1 232 334	281 144				
Laenukohustised kokku	1 513 478	1 232 334	281 144				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	2 492	2 036
Muud materiaalsed põhivarad	21 905	32 455
Kokku	24 397	34 491

Juriidiliselt isikult saadud laenu intress on 2 (kaks) protsenti aastas, mis kuulub tasumisele laenuperioodi lõpus. Laenusaja tagab kogu temale kuuluva varaga kogu laenusumma ja viiviste maksmist Laenuandjale.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 240	1 240	0	
Võlad töövõtjatele	639	639	0	
Maksuvõlad	3 627	3 627	0	12
Muud võlad	200 000	0	200 000	
Dividendivõlad	200 000	0	200 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	205 506	5 506	200 000	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 020	1 020	0	
Võlad töövõtjatele	563	563	0	
Maksuvõlad	30 260	30 260	0	12
Muud võlad	223 199	23 199	200 000	
Dividendivõlad	223 199	23 199	200 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	255 042	55 042	200 000	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	135 600	233 093
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	135 600	233 093
Kokku müügitulu	135 600	233 093
Müügitulu tegevusalade lõikes		
70221 Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	135 600	233 093
Kokku müügitulu	135 600	233 093

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	8 400	7 200
Sotsiaalmaksud	2 839	2 434
Kokku tööjõukulud	11 239	9 634
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	3	0
Kokku muud ärikulud	3	0

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 488	0	29 235
Üksikisiku tulumaks	0	35	0	16
Erisoodustuse tulumaks	0	206	0	206
Sotsiaalmaks	0	570	0	537
Kohustuslik kogumispension	0	14	0	12
Töötuskindlustusmaksed	0	17	0	14
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	297	0	240
Ettemaksukonto jääk	1 251		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 251	3 627	0	30 260

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	0	28 800
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 985	134 593
Kokku nõuded ja ettemaksed	150 985	163 393

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	141 001	531 874
Kokku nõuded ja ettemaksed	141 001	531 874
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	1 267 411	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	250 544	246 144

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 000	35 000
Kokku laenukohustised	1 552 955	281 144

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud 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 ettevõtjad	775 797	0	170 150	637 907	38 299
Kokku antud laenud	775 797	0	170 150	637 907	38 299

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud 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 ettevõtjad	637 907	0	388 011	249 896	4 400
Kokku antud laenud	637 907	0	388 011	249 896	4 400

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	69 500	0	69 500	0	4 884
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	220 000	0	0	220 000	4 400
Kokku laenukohustised	289 500	0	69 500	220 000	9 284

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	0	1 145 700	0	1 145 700	42 124
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	220 000	0	0	220 000	4 400
Kokku laenukohustised	220 000	1 145 700	0	1 365 700	46 524

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	0	24 000	0	0	121 500	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	111 600	0	0	94 100	0
Kokku müüdnud	0	135 600	0	0	215 600	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.08.2023

Osaühing R-Estate (registrikood: 10782914) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HINDREK LEPPSALU	Juhatuse liige	02.08.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing R-Estate osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing R-Estate (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, väärarvamuste 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/

Silvia Eigo

Vandeaudiitori number 704

Q Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 294

Luite tn 26, Tallinn, Harju maakond, 11313

02.08.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing R-Estate (registrikood: 10782914) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVIA EIGO	Vandeaudiitor	02.08.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 243 474
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 376
Kokku	7 397 850
Jaotamine	
Kokku	7 397 850

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 243 474
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 376
Kokku	7 397 850

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	135600	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hindrek Leppsalu	37401020288	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5015190
E-posti aadress	hindrek.leppsalu@citypro.ee