

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 07.10.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: R-Park Tănassilma OÜ

registrikood: 16335903

tänavä nimi, maja number: Pärnu mnt 186

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 58545412

e-posti aadress: info@restate.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Seotud osapooled	8
Lisa 7 Tegevuse jätkuvus	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

R-Park Tännassilma OÜ asutati 2021. a oktoobris.

Ettevõtte tegevus seisneb kinnisvara arenduses kinnistul >Saku vallas, Jälgimäe külas. Hetkel on käimas ehitustööd, mille tulemusena saab 2023.aastal valmis multifunktsionaalne ärihoone. Ettevõtte tulu tekib rendirahavoost ning valmisobjekti realiseerimisest. Tulu allikatest kaetakse tekkinud kahjum.

2021.-2022 aasta bilansimaht oli 5,2 mln eurot, aruandeaasta tulemuseks oli kahjum 537tuh eurot.

2021-2022. aasta põhilised suhtarvud:

Lühiajalise võlgnevus kattekordaja:

Käibevarad / lühiajalised kohustused

$649\,058 / 445\,903 = 1,45$

Maksevõime kordaja:

Raha + nõuded / lühiajalised kohustused

$649\,058 / 445\,903 = 1,45$

Võlakordja:

Kohustused / kogupassiva

$5\,744\,995 / 5\,210\,550 = 1,1$

ROE (Omakapitali tootlus):

Puhaskasum / omakapital

$-536\,945 / -534\,445 = -1,0$

ROA (Aktivate tootlus):

Puhaskasum / keskmine koguvara

$-536\,945 / 2\,606\,525 = -0,21$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	07.10.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	137 641	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	511 417	0	2
Kokku käibevarad	649 058	2 500	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	20 667	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 540 825	0	3
Kokku põhivarad	4 561 492	0	
Kokku varad	5 210 550	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	445 903	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	445 903	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 299 092	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	5 299 092	0	
Kokku kohustised	5 744 995	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-536 945	0	
Kokku omakapital	-534 445	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	5 210 550	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	07.10.2021 - 31.12.2022
Müügitulu	5 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 683
Mitmesugused tegevuskulud	-122 549
Ärikasum (kahjum)	-119 232
Intressitulud	6 339
Intressikulud	-391 552
Muud finantstulud ja -kulud	-32 500
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-536 945
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-536 945

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Majandustehingud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Aastaaruanne on koostatud perioodi 07.10.2021 kuni 31.12.2022 kohta.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langesele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuste langus (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust koguma, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansi väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussuma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete

laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

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

Edaspidi, kui õiglase väärtuse meetod on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

2019. aastast alates kehtiva seadusemuudatusega kehtestatakse regulaarselt makstavatele dividendidele soodsam maksumäär, milleks on 14% (14/86 netosummast). Äriühingud saavad kasutada soodsamat maksumäära neljandal aastal makstud dividendide puhul kolme eelneva aasta keskmise dividendi väljamakse ulatuses. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmise väljamakse, maksustatakse tavapärase 20% maksumääraga (20/80 netosummast).

Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud ettevõttega sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

R-Park Tănassilma OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- Osanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. aktsionäridest ettevõtete tütar-ettevõtted);
- Tegev- ja kõrgem juhtkond;
- Eelnenud punktis kirjeldatud isikute lähisugulased (sh elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	18 920	18 920	0	
Ostjatelt laekumata arved	18 920	18 920	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	56 171	56 171	0	
Laenunõuded	450 667	430 000	20 667	6
Muud nõuded	6 326	6 326	0	
Intressinõuded	6 326	6 326	0	6
Kokku nõuded ja ettemaksed	532 084	511 417	20 667	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
07.10.2021	0
Ostud ja parendused	4 540 825
31.12.2022	4 540 825

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud krediitiasutustelt	4 500 000	0	4 500 000		6%+6k EURIBOR	2025	
Laenud seotud isikutelt	799 092		799 092		12%	2025	6
Pikaajalised laenud kokku	5 299 092	0	5 299 092				
Laenukohustised kokku	5 299 092	0	5 299 092				

Pangalaenu tagatiseks on seotud hüpoteegid:

1. järjekoha hüpoteegid summas 1 950 000 eurot, 4 550 000 eurot ja 5 850 000 eurot kinnistutele:

- * kinnistusregistri registriosa numbriga 19002550 ja asukohaga Lepatriinu põik 1, Jälgimäe küla, Saku vald, Harju, 76404, Eesti,
- * kinnistusregistri registriosa numbriga 19002150 ja asukohaga Lepatriinu põik 2, Jälgimäe küla, Saku vald, Harju, 76404, Eesti,
- * kinnistusregistri registriosa numbriga 19002050 ja asukohaga Lepatriinu põik 3, Jälgimäe küla, Saku vald, Harju, 76404, Eesti,
- * kinnistusregistri registriosa numbriga 19002750 ja asukohaga Lepatriinu põik 4, Jälgimäe küla, Saku vald, Harju, 76404, Eesti,
- * kinnistusregistri registriosa numbriga 19002850 ja asukohaga Lepatriinu põik 5, Jälgimäe küla, Saku vald, Harju, 76404, Eesti,
- * kinnistusregistri registriosa numbriga 19002650 ja asukohaga Lepatriinu tee 1, Jälgimäe küla, Saku vald, Harju, 76404, Eesti,
- * kinnistusregistri registriosa numbriga 19002250 ja asukohaga Lepatriinu tee 2, Jälgimäe küla, Saku vald, Harju, 76404, Eesti,
- * kinnistusregistri registriosa numbriga 19001950 ja asukohaga Lepatriinu tee 4, Jälgimäe küla, Saku vald, Harju, 76404, Eesti,
- * kinnistusregistri registriosa numbriga 19002450 ja asukohaga Lepatriinu tee 8, Jälgimäe küla, Saku vald, Harju, 76404, Eesti,
- * kinnistusregistri registriosa numbriga 8701902 ja asukohaga Leo, Jälgimäe küla, Saku vald, Harju, 76404, Eesti,

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	338 141	338 141
Muud võlad	78 249	78 249
Intressivõlad	78 249	78 249
Saadud üüri tagatised	29 513	29 513
Kokku võlad ja ettemaksed	445 903	445 903

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Restate Property Developers OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Restate OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	07.10.2021	Lisa nr
--------------	------------	------------	---------

Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	436 326	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	436 326	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	68 757	0	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 490	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	85 247	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	07.10.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 667	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 667	0	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	799 092	0	4
Kokku laenukohustised	799 092	0	

ANTUD LAENUD	07.10.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	450 667	0	450 667	6 326	2
Kokku antud laenud	0	450 667	0	450 667	6 326	

LAENUKOHUSTISED	07.10.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	779 092	0	779 092	15 181	4
Kokku laenukohustised	0	779 092	0	779 092	15 181	

OSTETUD	07.10.2021 - 31.12.2022
	Teenused
Emaettevõtja	180
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	49 409
Kokku ostetud	49 589

Lisa 7 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev vaatamata negatiivsele omakapitalile.

Järgmisel majandusaastatel on plaanis müüa ettevõtte omanduses olev kinnistu ning selles müügist laekuv raha katab tekkinud kahjumi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.07.2023

R-Park Tănassilma OÜ (registrikood: 16335903) 07.10.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTON KRUGLOV	Juhatuse liige	14.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

R-Park Tănassilma OÜ osanikele

Olen üle vaadanud R-Park Tănassilma 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 lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

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

Minu kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab minult kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas ma olen saanud teadlikuks millestki, mis paneks mind uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt olen ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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

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

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud ma teadlikuks millestki sellisest, mis paneks mind uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt R-Park Tănassilma OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raili Vesberg-Pikk

Vandeaudiitori number 640

Koidu Audiitorteenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 269

Koidu tee 32, Koidu küla, Saue vald, Harju maakond, 76418

14.07.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

R-Park Tännassilma OÜ (registrikood: 16335903) 07.10.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAILI VESBERG-PIKK	Vandeaudiitor	14.07.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-536 945
Kokku	-536 945
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-536 945
Kokku	-536 945

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-536 945
Kokku	-536 945
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-536 945
Kokku	-536 945

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58545412
E-posti aadress	info@restate.ee