

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** RDevelopment OÜ

**registrikood:** 11995003

**tänava nimi ja maja number:** Mõisa tn 4

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 13522

**e-posti aadress:** info.bpicon@gmail.com

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed             | 10 |
| Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad | 11 |
| Lisa 4 Laenunõuded                      | 11 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud         | 12 |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad           | 13 |
| Lisa 7 Laenukohustised                  | 14 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed              | 15 |
| Lisa 9 Müügitulu                        | 15 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                | 16 |
| Aruande allkirjad                       | 19 |

## Tegevusaruanne

RDevelopment OÜ asutati 20. septembril 2010. aastal.

2012. aasta augustis vahetus firma omanik ning ettevõtte muutis nii nime kui ka tegevusala.

RDevelopment OÜ põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud, -vahendus, -haldus ja sellega seotud tegevused. Lisaks osutab RDevelopment OÜ kinnisvaraga seotud konsultatsiooniteenuseid.

RDevelopment OÜ müügitulu 2021. aastal oli 36 904 (2020: 7 150) eurot. Majandusaasta lõpetati kahjumiga summas 2 793 3440 (2020: 159 478) eurot.

Järgneval majandusaastal jätkatakse samal tegevusalal.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 56 400           | 2 070            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 190 652        | 4 097 788        | 2       |
| Varud                                        | 41 842           | 101 067          |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 288 894</b> | <b>4 200 925</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 641 630          | 944 600          | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 355 455          | 296 662          | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 0                | 45 146           | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>997 085</b>   | <b>1 286 408</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 285 979</b> | <b>5 487 333</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 668 374        | 14 500           | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 208 854          | 753 224          | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 877 228</b> | <b>767 724</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 423 911          | 2 456 211        | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 514 782          | 0                | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>938 693</b>   | <b>2 456 211</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 815 921</b> | <b>3 223 935</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 260 842        | 2 101 364        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -2 793 340       | 159 478          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-529 942</b>  | <b>2 263 398</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 285 979</b> | <b>5 487 333</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021              | 2020           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 36 904            | 7 150          | 9       |
| Muud äritulud                               | 383 537           | 9 500          |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -4 525            | 0              |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -19 545           | -20 876        |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -12 711           | -12 883        |         |
| Muud ärikulud                               | -3 421 152        | -8 260         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-3 037 492</b> | <b>-25 369</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 0                 | -8 409         |         |
| Intressitulud                               | 305 862           | 335 605        |         |
| Intressikulud                               | -61 710           | -142 349       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-2 793 340</b> | <b>159 478</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-2 793 340</b> | <b>159 478</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

RDevelopment OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande.

RDevelopment OÜ-le kuuluv tütarettevõtte PV Solutions Oy kajastatakse aruandes soetusmaksumuse meetodil. Kasutatakse Raamatupidamise seaduse

§ 29 toodud erandit konsolideerimisest vabastamise kohta, sest tegemist on konsolideeriva üksusega, kelle konsolideeritud näitajad ei ületa Raamatupidamise seaduse § 3 punktis 18 sätestatud väikese konsolideerimisgrupi tingimusi. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisas 3.

### Vigade korrigeerimine

Seoses 2020. aasta andmete vigade parandamisega on informatsiooni esitusviis muutunud. Informatsiooni esitusviis 2021. a aruandes 2020. a andmete kohta on muutunud järgnevalt.

| Lisarea nimetus                     | 31.12.2020 | Muutus     | 31.12.2020 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|
| Nõuded ja ettemaksed lühiajalised   | 665 962    | 3 431 826  | 4 097 788  |
| Varud                               | 0          | 101 067    | 101 067    |
| Nõuded ja ettemaksed pikaajalised   | 4 376 426  | -3 431 826 | 944 600    |
| Materiaalne põhivara                | 146 213    | -101 067   | 45 146     |
| Laenukohustused lühiajalised        | 28 700     | -14 200    | 14 500     |
| Võlad ja ettemaksed lühiajalised    | 745 324    | 7 900      | 753 224    |
| Laenukohustused pikaajalised        | 2 449 911  | 6 300      | 2 456 211  |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused | -3 515     | 3 515      | 0          |
| Mitmesugused tegevuskulud           | -17 361    | -3 515     | -20 876    |

### Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis kassa ja arvelduskontode jääke.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil

(nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), aruandekuupäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud keskpanga valuutakursi alusel.

#### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle teisel ettevõttel (emaettevõttel) on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest, v.a erandjuhud kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne valitsevat mõju. Valitsev mõju eksisteerib ka siis, kui emaettevõttele kuulub tütarettevõttes 50% või vähem hääleõigusest, kuid emaettevõtte omab tegelikku valitsevat mõju rohkem kui 50% hääleõiguse üle kokkuleppe alusel teiste investoritega, omab ettevõtte finants- ja tegevuspoliitika üle valitsevat mõju põhikirja või lepingu alusel, suudab määrata või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani (nt äriühingu juhatuse ja nõukogu) liikmetest või suudab määrata tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani koosolekute otsuseid.

#### Soetusmaksumuse meetod

Soetusmaksumuseks on sõltumatute osapoolte vahel toimunud tehingu puhul omandatud osaluse omandamisel makstava tasu (s.o omandamise eesmärgil üleantava vara, võetud kohustise ja omandaja poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide) õiglane väärtus ning omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruandekuupäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis tuleb läbi viia vara väärtuse test.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse sidusettevõtte poolt makstavad dividendid emaettevõtte aruandes tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle sidusettevõtte soetamist emaettevõtte poolt.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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). Edaspidiselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Piiramata kasutusega objekte (maa jms) ei amortiseerita.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 5 000 eurot

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi      | Kasulik eluiga |
|--------------------------|----------------|
| Transpordivahendid       | 3-20 aastat    |
| Ehitised                 | 25-50 aastat   |
| Muud masinad ja seadmed  | 10 aastat      |
| Kinnisvarainvesteeringud | 10 aastat      |

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkväärtust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

## Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kõiki rendilepinguid kajastatakse järjepidevalt kapitalirendi meetodil või kasutusrendi meetodil, vastavalt sellele, millisele rendilepingu definitsioonile rendileping vastab.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

## Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised, välja arvatud tuletisinstrumentid), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. 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 sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

## Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse võttes arvesse lepingus ette nähtud hinnavähendusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga eotud kulu on usaldusväärselt määratavad ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

## Kulud

Kulude arvestamisel on lähtutud tekkepõhisuse printsiibist ja tulude ning kulude vastavuse printsiibist. Kasutatakse kasumiaruande skeemi nr 1.

Kulud fikseeritakse nende tekkimise momendil ja kajastatakse kasumiaruandes siis, kui on võimalik usaldusväärselt mõõdetavate vähenemisega või kohustuste suurenemisega seotud tulevaste majanduslike hüvede vähenemine.

Kasumiaruandes näidatakse kulud lähtudes tehtud kulutuste ja nende kulutuste pealt teenitud tulude kokkukuuluvuse seisukohast.

## Maksustamine

Eestis kehtiva seadusandluse kohaselt ettevõtte kasumit ei maksustata. Küll aga maksustatakse 20/80 suuruse maksumääraga väljamakstavaid dividende, tulumaksuseaduses välja toodud teatud liiki väljamakseid ning kulusid.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks dividendide väljamaksmisel.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

## Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud RDevelopment OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte juhatuse liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks ja juhtimiseks, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab valitsevat või osalist mõju Ettevõtte üle.



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

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) ettevõtte valitseva mõju all olev ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2021       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 4 062            | 4 062                             |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 4 062            | 4 062                             |                     |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 45 060           | 45 060                            |                     |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 47               | 47                                |                     |         |
| Laenunõuded                        | 944 019          | 799 309                           | 144 710             | 4       |
| Muud nõuded                        | 804 320          | 307 400                           | 496 920             |         |
| Intressinõuded                     | 800 549          | 303 629                           | 496 920             |         |
| Viitlaekumised                     | 3 771            | 3 771                             |                     |         |
| Ettemaksed                         | 498              | 498                               |                     |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 498              | 498                               |                     |         |
| Muud nõuded                        | 34 276           | 34 276                            |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 832 282</b> | <b>1 190 652</b>                  | <b>641 630</b>      |         |

  

|                                    | 31.12.2020       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 650              | 650                               |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 62 010           | 62 010                            |                     |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -61 360          | -61 360                           |                     |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 2 500            | 2 500                             |                     |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 47               | 47                                |                     |         |
| Laenunõuded                        | 4 261 531        | 3 407 558                         | 853 973             | 4       |
| Muud nõuded                        | 741 345          | 650 718                           | 90 627              |         |
| Intressinõuded                     | 708 353          | 617 726                           | 90 627              |         |
| Viitlaekumised                     | 32 992           | 32 992                            |                     |         |
| Ettemaksed                         | 36 315           | 36 315                            |                     |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 36 315           | 36 315                            |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>5 042 388</b> | <b>4 097 788</b>                  | <b>944 600</b>      |         |

## Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                  |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala   | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                  | 31.12.2020       | 31.12.2021 |
| 1571303-8                                              | PV Solutions OY        | Soome      | Kinnisvarahaldus | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |            |            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
| PV Solutions OY                                                       | 0          | 0          |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

Tütarettevõtte PV Solutions OY on allahinnatud kuna ettevõtte omakapital on aruande esitamise hetkel miinuses.

## Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

|                         | 31.12.2021     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr  |
|-------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|----------|
|                         |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |          |
| Füüsiline isik          | 8 200          | 8 000                             | 200                 | 10%          | EUR         | 31.12.2025  |          |
| Juriidiline isik        | 200 000        | 200 000                           | 0                   | 20-35%       | EUR         | 31.12.2022  |          |
| Seotud juriidiline isik | 735 819        | 591 309                           | 144 510             | 3-10%        | EUR         | 31.12.2026  |          |
| <b>Laenunõuded</b>      | <b>944 019</b> | <b>799 309</b>                    | <b>144 710</b>      |              |             |             | <b>2</b> |

  

|                         | 31.12.2020       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr  |
|-------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|----------|
|                         |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |          |
| Füüsiline isik          | 38 300           | 13 300                            | 25 000              | 10%          | EUR         | 31.12.2025  |          |
| Juriidiline isik        | 500              | 0                                 | 500                 | 20-35%       | EUR         | 31.12.2022  |          |
| Seotud juriidiline isik | 4 222 731        | 3 394 258                         | 828 473             | 3-10%        | EUR         | 31.12.2026  |          |
| <b>Laenunõuded</b>      | <b>4 261 531</b> | <b>3 407 558</b>                  | <b>853 973</b>      |              |             |             | <b>2</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |          |         |
|------------------------|---------|----------|---------|
|                        |         |          | Kokku   |
|                        | Maa     | Ehitised |         |
| <b>31.12.2019</b>      |         |          |         |
| Soetusmaksumus         | 136 700 | 172 000  | 308 700 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -10 605  | -10 605 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 136 700 | 161 395  | 298 095 |
|                        |         |          |         |
| Amortisatsioonikulu    |         | -1 433   | -1 433  |
|                        |         |          |         |
| <b>31.12.2020</b>      |         |          |         |
| Soetusmaksumus         | 136 700 | 172 000  | 308 700 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -12 038  | -12 038 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 136 700 | 159 962  | 296 662 |
|                        |         |          |         |
| Ostud ja parendused    | 0       | 80 000   | 80 000  |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -4 507   | -4 507  |
| Ümberliigitamised      | -16 700 |          | -16 700 |
|                        |         |          |         |
| <b>31.12.2021</b>      |         |          |         |
| Soetusmaksumus         | 120 000 | 252 000  | 372 000 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -16 545  | -16 545 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 120 000 | 235 455  | 355 455 |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                         |                    |                         |                    | Kokku   |
|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|---------|
|                         |                    |                         | Masinad ja seadmed |         |
|                         | Transpordivahendid | Muud masinad ja seadmed |                    |         |
| 31.12.2020              |                    |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus          | 124 000            |                         | 124 000            | 124 000 |
| Akumuleeritud kulum     | -78 854            |                         | -78 854            | -78 854 |
| Jääkmaksumus            | 45 146             |                         | 45 146             | 45 146  |
|                         |                    |                         |                    |         |
| Amortisatsioonikulu     | -229               |                         | -229               | -229    |
| Müügid (jääkmaksumuses) | -44 917            | 0                       | -44 917            | -44 917 |
| Ümberliigitamised       | 0                  |                         |                    |         |
|                         |                    |                         |                    |         |
| 31.12.2021              |                    |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus          | 69 000             | 0                       | 69 000             | 69 000  |
| Akumuleeritud kulum     | -69 000            | 0                       | -69 000            | -69 000 |
| Jääkmaksumus            | 0                  | 0                       | 0                  | 0       |

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Füüsiline isik                   | 12 000     | 0                                 | 12 000              |             | 8%           | EUR         | 07.07.2024  |         |
| Seotud füüsiline isik            | 1 986 683  | 1 665 374                         | 321 309             |             | 0-10%        | EUR         | 21.12.2022  | 10      |
| Seotud juriidiline isik          | 93 602     | 3 000                             | 90 602              |             | 2-10%        | EUR         | 01.10.2026  | 10      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 2 092 285  | 1 668 374                         | 423 911             |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 2 092 285  | 1 668 374                         | 423 911             |             |              |             |             |         |
|                                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Füüsiline isik                   |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Seotud füüsiline isik            |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Juriidiline isik                 |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Seotud juriidiline isik          |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Füüsiline isik                   | 17 500     | 5 500                             | 12 000              |             | 8%           | EUR         | 07.07.2024  |         |
| Seotud füüsiline isik            | 2 359 809  | 0                                 | 2 359 809           |             | 0-10%        | EUR         | 21.12.2022  | 10      |
| Seotud juriidiline isik          | 93 402     | 9 000                             | 84 402              |             | 2-10%        | EUR         | 01.10.2026  | 10      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 2 470 711  | 14 500                            | 2 456 211           |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 2 470 711  | 14 500                            | 2 456 211           |             |              |             |             |         |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 43 263         | 43 263                            |                     |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 127 660        | 127 660                           |                     | 10      |
| Muud võlad                       | 515 294        | 512                               | 514 782             |         |
| Intressivõlad                    | 514 782        | 0                                 | 514 782             |         |
| Muud viitvõlad                   | 512            | 512                               |                     |         |
| Saadud ettemaksed                | 37 419         | 37 419                            |                     |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 0              | 0                                 |                     |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 37 419         | 37 419                            |                     |         |
| Muud võlad                       | 0              | 0                                 |                     |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>723 636</b> | <b>208 854</b>                    | <b>514 782</b>      |         |

  

|                                  | 31.12.2020     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 25 194         | 25 194                            |                     |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 62 779         | 62 779                            |                     | 10      |
| Muud võlad                       | 617 580        | 617 580                           | 0                   |         |
| Intressivõlad                    | 617 580        | 617 580                           | 0                   |         |
| Saadud ettemaksed                | 32 671         | 32 671                            |                     |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 32 671         | 32 671                            |                     |         |
| Muud võlad                       | 15 000         | 15 000                            |                     |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>753 224</b> | <b>753 224</b>                    |                     |         |

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                                      | 2021          | 2020         |
|------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |               |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |               |              |
| Eesti                                                | 36 904        | 7 150        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>           | <b>36 904</b> | <b>7 150</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>36 904</b> | <b>7 150</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |               |              |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 36 904        | 7 150        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>36 904</b> | <b>7 150</b> |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |               |
|--------------------------------------------------------------|---------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | BP-Icon OÜ    |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti         |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | CapeW Ltd     |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Suurbritannia |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                  |                  |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 029 651        | 3 396 757        |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>3 029 651</b> | <b>3 396 757</b> |         |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                  |                  |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 668 374        | 9 000            |         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>1 668 374</b> | <b>9 000</b>     |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                  |                  |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 127 660          | 62 779           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>127 660</b>   | <b>62 779</b>    | 8       |

| PIKAAJALISED                                                                                                                                            | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                                             |                  |                  |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 1 546 862        | 1 432 211        |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                                       | <b>1 546 862</b> | <b>1 432 211</b> |         |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                                                  |                  |                  |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 350 139          | 2 037 667        |         |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 61 771           | 406 545          |         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                            | <b>411 910</b>   | <b>2 444 212</b> |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                                              |                  |                  |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 234 255          | 204 935          |         |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 274 101          | 238 087          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                                        | <b>508 356</b>   | <b>443 022</b>   |         |



| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2019       | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2020       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 357 107        | 125 450        | 490 000                    | 3 992 557        | 283 811                     |         |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>4 357 107</b> | <b>125 450</b> | <b>490 000</b>             | <b>3 992 557</b> | <b>283 811</b>              |         |
|                                                                                                                                  |                  |                |                            |                  |                             |         |
| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2020       | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2021       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 992 557        | 393 602        | 339 590                    | 4 046 569        | 295 293                     |         |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>3 992 557</b> | <b>393 602</b> | <b>339 590</b>             | <b>4 046 569</b> | <b>295 293</b>              |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                                         | 31.12.2019       | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2020       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|----------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 1 733 394        | 9 300          | 0                           | 1 742 694        | 26 594                      |          |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0                | 406 545        | 0                           | 406 545          | 33 616                      |          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                            | <b>1 733 394</b> | <b>415 845</b> | <b>0</b>                    | <b>2 149 239</b> | <b>60 210</b>               | <b>7</b> |
|                                                                                                                                                         |                  |                |                             |                  |                             |          |
| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                                         | 31.12.2020       | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 1 742 693        | 7 500          | 29 353                      | 1 720 840        | 26 831                      |          |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 406 545          | 7 900          | 55 000                      | 359 445          | 33 616                      |          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                            | <b>2 149 238</b> | <b>15 400</b>  | <b>84 353</b>               | <b>2 080 285</b> | <b>60 447</b>               | <b>7</b> |

| MÜÜDUD                                                                                                                                                  | 2021           |               | 2020          |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------|
|                                                                                                                                                         | Teenused       | Põhivara      | Teenused      | Põhivara |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 229 238        | 0             | 11 790        | 0        |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0              | 55 000        | 0             | 0        |
| <b>Kokku müüdud</b>                                                                                                                                     | <b>229 238</b> | <b>55 000</b> | <b>11 790</b> | <b>0</b> |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2021          |               | 2020     |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------|----------|
|                                                                                                                                  | Teenused      | Põhivara      | Teenused | Põhivara |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 57 714        | 80 000        | 0        | 0        |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 38 640        | 0             | 0        | 0        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>96 354</b> | <b>80 000</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

2021 aastal on seotud osapoolte vastu nõudeid alla hinnatud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2024

**RDevelopment OÜ (registrikood: 11995003) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                      |                    |                      |
|----------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi   | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| RAMI SAKARI VIRTANEN | Juhatuse liige     | 04.04.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021      |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 260 842       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -2 793 340      |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-532 498</b> |
| Jaotamine                                                              |                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -532 498        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-532 498</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021      |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 260 842       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -2 793 340      |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-532 498</b> |
| Jaotamine                                                              |                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -532 498        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-532 498</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                     | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel | 6832       | 36904           | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Liik            | Sisu                  |
| E-posti aadress | info.bpicon@gmail.com |