

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: RD Kinnisvara OÜ

registrikood: 12520851

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Keemia tn 4

postisihthnumber: 10616

telefon: +372 5046128

e-posti aadress: roadinvest@hotmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 10 Laenukohustised	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Ettevõtte likviidsus	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

RD Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks 2023. aastal oli ruumide üürimine.

RD Kinnisvara OÜ omab 50%-list osalust osauhingus Kloostri 1 ja 25%-list osalust osaühingus Pirita GO.

2023. aastal osteti äripinnad Tallinnas hinnaga 1 950 000 EUR ja korteriomand Tallinnas hinnaga 318 000 EUR. .

2023. aastal maksti juhatuse liikmele töötasu koos sotsiaalmaksudega 16 656 (2022: 14 574) eurot.

RD Kinnisvara OÜ olulisemad finantssuhtarvud:

	2023	2022
Müügitulu	270 700	247 987
Kasum/kahjum	115 091	-254 333
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustised)	0,014	0,158
Võlakordaja (kohustised/omakapital+kohustised)%	83,8	82,6
Varade puhasrentaablus (ROA) (puhaskasum/varad kokku)%	1,31	-3,40
Omakapitali tootlus (ROE) (puhaskasum/omakapital)%	8,11	-19,51

Järgmisel majandusaastal on samuti plaanis tegeleda ruumide üürimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 473	8 340	2
Finantsinvesteeringud	0	39 836	3
Nõuded ja ettemaksed	35 578	37 420	4
Varud	0	2 261	
Kokku käibevarad	56 051	87 857	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	82 227	6
Finantsinvesteeringud	1 509 588	1 509 588	7
Nõuded ja ettemaksed	50 469	784 469	4
Kinnisvarainvesteeringud	7 018 629	4 873 000	8
Materiaalsed põhivarad	145 006	147 986	9
Kokku põhivarad	8 723 692	7 397 270	
Kokku varad	8 779 743	7 485 127	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 485 664	268 424	10
Võlad ja ettemaksed	390 945	287 773	11
Kokku lühiajalised kohustised	3 876 609	556 197	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 484 318	5 625 205	10
Kokku pikaajalised kohustised	3 484 318	5 625 205	
Kokku kohustised	7 360 927	6 181 402	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	13
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 300 975	1 555 308	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 091	-254 333	
Kokku omakapital	1 418 816	1 303 725	
Kokku kohustised ja omakapital	8 779 743	7 485 127	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	270 700	247 987	14
Muud äritulud	3 705	956	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 587	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-46 578	-53 996	15
Tööjõukulud	-16 656	-14 574	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 980	-993	9
Muud ärikulud	0	-265 412	
Ärikasum (kahjum)	204 604	-86 032	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-82 227	-96 210	6
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4 446	-9 503	3
Intressitulud	21 023	29 573	
Intressikulud	-219 145	-92 687	
Muud finantstulud ja -kulud	186 390	526	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	115 091	-254 333	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 091	-254 333	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	204 604	-86 032	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 980	993	9
Muud korrigeerimised	0	265 412	
Kokku korrigeerimised	2 980	266 405	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 728	-3 510	
Varude muutus	2 261	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	34 890	-7 796	
Kokku rahavood äritegevusest	226 007	169 067	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-148 979	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-210 337	-1 184 105	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-26 192	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	44 282	0	3
Antud laenud	-1 262 600	-95 000	
Antud laenude tagasimaksed	76 500	572 100	
Laekunud intressid	26 400	34 056	
Laekunud dividendid	60	526	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 325 695	-847 594	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 332 000	1 558 490	
Saadud laenude tagasimaksed	-69 317	-936 750	
Makstud intressid	-150 862	-42 017	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 111 821	579 723	
Kokku rahavood	12 133	-98 804	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 340	107 144	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 133	-98 804	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 473	8 340	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	250	1 555 308	1 558 058
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-254 333	-254 333
31.12.2022	2 500	250	1 300 975	1 303 725
Aruandeaasta kasum (kahjum)			115 091	115 091
31.12.2023	2 500	250	1 416 066	1 418 816

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

RD Kinnisvara OÜ 2023. aasta aastaaruande puhul on tegemist keskmise suurusega ettevõtja aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi.

Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

RD Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantsvarad ehk kauplemisväärtpaberid kajastatakse nende õiglasest väärtusest, mis baseerub noteeritud turuhindadel ning Euroopa Keskpanka ametlikel vahetuskurssidel. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul kasutatakse bilansipäeva sulgemishindu. Kauplemisväärtpaberitelt saadud müügikasumid/kahjumid, õiglase väärtuse muutus ja intressid vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real muud finantstulud ja -kulud. Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

ÕIGLASE VÄÄRTUSE HINDAMINE

Kauplemise eesmärgil hoitavate väärtpaberite õiglane väärtus põhineb börsinoteeringul bilansipäeva seisuga. Pikaajalised finantsinvesteeringud mittekaubeldavatesse osadesse mille õiglase väärtuse hindamine ei ole mõistliku kulu ja pingutusega võimalik, on kajastatud soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Äriühendus on majandustehing, mille tulemusena:

- (a) üks ettevõtte saavutab teise ettevõtte üle valitseva mõju eeldusel, et omandatud ettevõtte sisaldab üht või enamat äritegevust; või
- (b) üks ettevõtte omandab teise ettevõtte või äritegevuse varad või kohustised või netovara või osa nendest ning võtab üle nende varade või kohustistega või netovaraga seotud äritegevuse.

Valitsev mõju on võime otsustada teise ettevõtte (tütarettevõtte) või äritegevuse finants- ja äripoliitika üle. Oluline mõju on võime osaleda investeerimisobjekti (sidusettevõtte) finants- ja äritegevust puudutavate otsuste langetamisel, omamata valitsevat mõju nende otsuste üle. Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütarettevõtte. Tütarettevõtte on ettevõtte, mille üle teisel ettevõttel (emaettevõtte) on valitsev mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttest 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Tütarettevõtet loetakse valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat.

Tütar- ja sidusettevõtte osad on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeeringu algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel:

- (a) investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis;
- (b) omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooni ja võimalike allahindlustega; (c) omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omandamise kuupäeval kajastab omandav ettevõtte omandatava ettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised ostuanalüüsis eraldi objektidena, kui need sel kuupäeval eksisteerivad:

- (a) varad (v.a immateriaalsed varad) - kui on tõenäoline, et omandaja saab sellest varast tulevikus majanduslikku kasu ning selle vara õiglast väärtust saab usaldusväärselt määrata;
- (b) immateriaalsed varad - kui varaobjekti õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt määrata;
- (c) kohustised - kui on tõenäoline, et sellest kohustisest vabanemine nõuab tulevikus ressurssidest loobumist ning selle kohustise õiglast väärtust saab usaldusväärselt määrata;
- (d) tingimuslikud kohustised kui õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt määrata.

Kui sidusettevõtja kapitali suurendatakse nii, et investori osalus langeb alla 20%, klassifitseeritakse varem sidusettevõtjana kajastatud investeering ümber pikaajaliseks finantsinvesteeringuks. Pikaajalise finantsinvesteeringu soetusmaksumuseks saab järelejäänud osa jääkväärtus, kui juhatuse hinnangul ei ole osa õiglase väärtuse hindamine mõistliku kulu ja pingutusega võimalik. Sidusettevõtja kapitali suurendamisi, mille tulemusel investori osalus väheneb, kajastatakse aruandes sarnaselt osaluse müügile vatsavalt RTJ-s 10 toodud põhimõtetest.

Nõuded ja ettemaksed**NÕUDED OSTJATE VASTU**

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

MUUD NÕUDED

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering õiglases väärtuses lähtudes turuväärtusest. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel. Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil kuni hetkeni, mil õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut sarnaselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Vara hakatakse amortiseerima alates tema kasutusvalmis saamise hetkest (s.t alates hetkest, mil ta on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas) ning seda tehakse kuni amortiseeritava osa täieliku amortiseerumiseni või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Kinnisvarainvesteeringu amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kinnisvarainvesteeringu kasulikuks elueaks loetakse 50 aastat. 2022. aasta kohta võeti kinnisvarabüroo hindajatelt kinnisvarahinnang ning kinnisvara kajastati õiglases väärtuses. Õiglast väärtust on hinnatud võrdlusmeetodil, mille puhul on aluseks võetud tegelikud tehinguhinnad sarnaste varade puhul, mida on kohandatud seoses tehingu objektiks olnud vara ja hinnatava vara erisustele järgmistes aspektides: ajaline kohandus, asukoht, hoone konstruktsioonid ja seisukord, pindala, ruumiplaneeringu funktsionaalsus, seisukord, korrus ja muud tegurid. Hindamisühikuks on ühe m² hind ja see on leitud erinevate võrdlusobjektide kaalutud keskmise näitajana. Vara ülevaatamise ja hindamise kuupäev on 11.01.2023. Hindamistulemuste täpsus on +/-5%. 2023. aasta kohta õiglase väärtuse hindamist tehtud ei ole ja kinnisvara kajastatakse sama hinnaga mis 2022. aastal. 2023. aastal soetatud kinnisvara on bilansis soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3 000 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Vara amortisatsiooni alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust. Samuti hinnatakse igal aastal kas esineb asjaolusid mis võivad viidata kaetava väärtuse langusele. Kui selliseid asjaolusid esineb, siis viiakse läbi kaetava väärtuse test.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50 aastat

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel välja renditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse lineaarselt tuluna rendiperioodi jooksul.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustised (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajalisena kajastatakse bilansis laenud mille tagasimaksmise aeg on kuni 1 aasta ja pikaajalisena siis kui tagasimaksmine on üle 1. aasta. Lühiajalisena kajastatakse ka need laenud mille lepingutingimuste

rikkumise tõttu on laenuandjal õigus laen koheselt tagasi nõuda.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid omanikele.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks ning tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

ETTEVÕTTE TULUMAKS

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 20/80, regulaarsete dividendide puhul 14/86. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

RD Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud)
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- * eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31.12.2023 ja aruande koostamispäeva 30.05.2024 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	20 473	8 340
Kokku raha	20 473	8 340

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	38 144	38 144
Soetamine	11 195	11 195
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	-9 503	-9 503
31.12.2022	39 836	39 836
Kajastatud õiglases väärtuses	39 836	39 836
Müük müügihinnas või lunastamine	-44 282	-44 282
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	4 446	4 446
31.12.2023	0	0

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	19 798	19 798		
Ostjatelt laekumata arved	19 798	19 798		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	919	919		5
Laenunõuded	48 850	100	48 750	
Muud nõuded	16 480	14 761	1 719	
Intressinõuded	6 671	6 671		
Viitlaekumised	9 809	8 090	1 719	
Kokku nõuded ja ettemaksed	86 047	35 578	50 469	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 079	10 079		
Laenunõuded	782 750		782 750	
Muud nõuded	29 060	27 341	1 719	
Intressinõuded	27 341	27 341		
Viitlaekumised	1 719		1 719	
Kokku nõuded ja ettemaksed	821 889	37 420	784 469	

Pikaajalised laenuõuded summas 48 750 (2022: 782 750) on tagatiseta, eurodes, intressimääraga 5% ja lõpptähtajaga 2025.a.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	919		
Üksikisiku tulumaks		200	200
Sotsiaalmaks		342	342
Kohustuslik kogumispension		21	21
Töötuskindlustusmaksed		25	25
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	919	588	588

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14486845	Kloostri 1 OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	50	50
11192416	Pirita GO OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Kloostri 1 OÜ	0	0	0
Pirita GO OÜ	82 227	-82 227	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	82 227	-82 227	0

2024. aastal müüdi Pirita GO OÜ 25%-line osa ära.

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2021	125 000	125 000
Muud	1 384 588	1 384 588
31.12.2022	1 509 588	1 509 588
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 509 588	1 509 588
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2022	1 509 588	1 509 588
31.12.2023	1 509 588	1 509 588
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 509 588	1 509 588

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	3 994 249	3 994 249
Akumuleeritud kulum	-39 942	-39 942
Jääkmaksumus	3 954 307	3 954 307
Ümberliigitamised	-3 954 307	-3 954 307
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	3 954 307
Ostud ja parendused	1 184 105
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-265 412
31.12.2022	4 873 000
Ostud ja parendused	2 145 629
31.12.2023	7 018 629

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	270 700	247 357
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 627	9 629

2022. aasta kohta võeti kinnisvarabüroo hindajatelt kinnisvarahinnang ning kinnisvara kajastati õiglases väärtuses. Õiglast väärtust on hinnatud võrdlusmeetodil, mille puhul on aluseks võetud tegelikud tehinguhinnad sarnaste varade puhul, mida on kohandatud seoses tehingu objektiks olnud vara ja hinnatava vara erisustele järgmistes aspektides: ajaline kohandus, asukoht, hoone konstruktsioonid ja seisukord, pindala, ruumiplaneeringu funktsionaalsus, seisukord, korrus ja muud tegurid. Hindamisühikuks on ühe m² hind ja see on leitud erinevate võrdlusobjektide kaalutud keskmise näitajana. Vara ülevaatamise ja hindamise kuupäev on 11.01.2023. Hindamistulemuste täpsus on +/-5%. 2023. aasta kohta õiglase väärtuse hindamist tehtud ei ole ja kinnisvara kajastatakse sama hinnaga mis 2022. aastal. 2023. aastal soetatud kinnisvara on bilansis soetusmaksumuses.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	148 979	148 979
Amortisatsioonikulu	-993	-993
31.12.2022		
Soetusmaksumus	148 979	148 979
Akumuleeritud kulum	-993	-993
Jääkmaksumus	147 986	147 986
Amortisatsioonikulu	-2 980	-2 980
31.12.2023		
Soetusmaksumus	148 979	148 979
Akumuleeritud kulum	-3 973	-3 973
Jääkmaksumus	145 006	145 006

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud lühiajalised laenud	1 115 352	1 115 352			0-2%	EUR	2024
Lühiajalised laenud kokku	1 115 352	1 115 352					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	2 370 312	2 370 312			7,4%	EUR	2025
Muud pikaajalised laenud	3 484 318		3 484 318		1,5-2%	EUR	2025-2027
Pikaajalised laenud kokku	5 854 630	2 370 312	3 484 318				
Laenukohustised kokku	6 969 982	3 485 664	3 484 318				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud lühiajalised laenud	250 000	250 000			0-2%	EUR	2023
Lühiajalised laenud kokku	250 000	250 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	1 166 249	18 424	1 147 825		3,5%	EUR	2025
Muud pikaajalised laenud	4 477 380		4 477 380		0,5-2%	EUR	2024-2026
Pikaajalised laenud kokku	5 643 629	18 424	5 625 205				
Laenukohustised kokku	5 893 629	268 424	5 625 205				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	7 163 635	5 020 986
Kokku	7 163 635	5 020 986

Seoses pangalaenu lepingu eritingimuste rikkumisega, mille kohaselt ei tohi anda laene kolmandatele isikutele ja ei tohi saadud laene tagastada, kajastatakse kogu pangalaenu summas 2 370 312 eurot lühiajalise laenuna. Lepingujärgne tagasimakse tähtaeg on 2025. aastal. Muude pikaajaliste laenude hulgas on laenukohustis bilansilise maksumusega 1 921 670 eurot, mis on kajastatud sisemise intressimääraga 4,6%, kuid mille nominaalne intressimäär on 1,5%.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 246	10 246	
Maksuvõlad	588	588	5
Muud võlad	312 133	312 133	
Intressivõlad	312 133	312 133	
Saadud ettemaksed	67 978	67 978	
Muud saadud ettemaksed	67 978	67 978	
Kokku võlad ja ettemaksed	390 945	390 945	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 939	9 939	
Maksuvõlad	588	588	5
Muud võlad	244 156	244 156	
Intressivõlad	243 851	243 851	
Muud viitvõlad	305	305	
Saadud ettemaksed	33 090	33 090	
Muud saadud ettemaksed	33 090	33 090	
Kokku võlad ja ettemaksed	287 773	287 773	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	868 853	1 016 780
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	217 213	254 195
Antud garantiid	300 000	0
Muud tingimuslikud kohustised	30 000	30 000
Kokku tingimuslikud kohustised	1 416 066	1 300 975

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
RD Kinnisvara OÜ osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1 250 EUR.		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	270 700	247 987
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	270 700	247 987
Kokku müügitulu	270 700	247 987
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud ostetud kauba müügist	0	630
Kinnisvara üürileandmine	270 700	247 357
Kokku müügitulu	270 700	247 987

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	0	6 525
Mitmesugused bürookulud	1 323	2 603
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 898	3 731
Raamatupidamisteenused	2 440	2 340
Telefoni ja transpordi kulud	1 956	1 770
Nõustamisteenused	0	7 600
Muud teenused	4 104	2 880
Muud tegevuskulud	3 629	4 540
Kinnisvaraga seotud kulud	22 293	7 727
Õigusabi kulud	7 935	14 280
Kokku mitmesugused tegevuskulud	46 578	53 996

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	12 448	10 892
Sotsiaalmaksud	4 208	3 682
Kokku tööjõukulud	16 656	14 574

Tasu on makstud ühele juhatuse liikmele

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Saadud dividendid	60	526
Kohustiste diskonteerimine	186 330	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	186 390	526

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	8 000	12 055
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 830	15 241
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	245	1 456
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 075	28 752
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 031 710	250 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	83 642	0
Kokku laenukohustised	1 115 352	250 000
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	9 991	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	143 153	113 882
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	160 068	130 084
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 977	1 400
Kokku võlad ja ettemaksed	316 189	245 366

PIKAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	0	782 750
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 750	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 750	782 750

Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 562 648	2 251 048
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 921 670	2 226 332
Kokku laenukohustised	3 484 318	4 477 380

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	1 108 100	75 000	512 100	671 000	22 043
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	174 750	20 000	83 000	111 750	1 932
Kokku antud laenud	1 282 850	95 000	595 100	782 750	23 975

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	671 000	1 255 000	1 926 000	0	17 237
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	111 750	7 600	70 500	48 850	3 662
Kokku antud laenud	782 750	1 262 600	1 996 500	48 850	20 899

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud 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	2 079 048	1 252 000	830 000	2 501 048	37 657
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 042 842	256 490	73 000	2 226 332	12 756
Kokku laenukohustised	4 121 890	1 508 490	903 000	4 727 380	50 413

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 501 048	94 000	690	2 594 358	43 258
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 226 332	0	34 690	2 005 312	33 024
Kokku laenukohustised	4 727 380	94 000	35 380	4 599 670	76 282

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	450		1 650	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 060		4 650	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 951		22 463	
Kokku müüdud	16 461		28 763	

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	1 631	1 950 000	7 347	148 979
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 837	318 000	37 783	1 011 530
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	900			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	900		11 720	
Kokku ostetud	10 268	2 268 000	56 850	1 160 509

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad	330 000	30 000	2025
Kokku antud garantiid/tagatised	330 000	30 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	16 656	14 574

Laenuõuete intressimäär on 3-5%, alusvaluuta on EUR, lõpptähtaeg on 2024-2025.a., tagatise ei ole.

Laenukohustiste intressimäär on 0-2%, alusvaluuta on EUR, lõpptähtaeg on 2024-2027.a., tagatise ei ole.

Seotud osapoolelt saadud pikaajalist laenu nominaalse intressimääraga 1,5% on seoses tähtaja pikendamisega 2023. aastal diskonteeritud lähtuvalt sisemisest intressimäärast 4,6%. Diskonteerimise tulemusel on laenukohustis vähenenud 186 330 euro võrra.

Lisa 19 Ettevõtte likviidsus

RD Kinnisvara OÜ lühiajalised kohustised ületavad olulisel määral käibevara. Selline olukord on tekkinud saadud lühiajalistest laenudest ja intressivõlgadest ning lepingutingimuste rikkumise tõttu kogu pangalaenu 2 370 312 eurot lühiajalisena kajastamisena. 2024. aastal on pangalaenu põhiosa makse 35 492 eurot ja intressimakse 177 003 eurot, prognoositav üüritulu on 380 244 eurot, s.t. pangalaenu graafikujärgsed põhiosa- ja intressimaksed on võimalik katta jooksva rahavoo arvelt. Lühiajalised kohustised kokku on 3 876 609, käibevara kokku on 56 051 eurot. Lühiajalised laenud summas 1 115 352 eurot ja intressivõlad summas 302 142 eurot on seotud osapooltelt kes on vajadusel valmis tähtaegasid pikendama.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2024

RD Kinnisvara OÜ (registrikood: 12520851) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT MIRZO	Juhatuse liige	17.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

RD Kinnisvara OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud RD Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt RD Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil, kuid 31.12.2023 seisuga ei ole hindamist läbi viidud. Varad on kajastatud 31.12.2022 seisuga hinnatud väärtuses või 2023. aastal soetatud kinnisvara puhul ostuhinnas. Kuna 2023. aasta tehingud on toimunud seotud osapooltega ei pruugi ostuhind peegeldada tehingu õiglast väärtust. Ajakohaste eksperthinnangute puudumise tõttu ei ole me suutnud kindlaks teha, kas selle asjaoluga seoses on aruandesse vaja sisse viia mistahes muudatusi.

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 märkusega 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 lahknab 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. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus” ei ole me suutnud kindlaks teha, kas kinnisvarainvesteeringute kajastamisel on vaja raamatupidamise aastaaruandes teha mistahes muudatusi. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 19, milles on RD Kinnisvara OÜ juhtkond selgitanud, miks ei tekita asjaolu, et ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara 3 820 558 euro võrra, olulisi probleeme seoses ettevõtte maksevõimega.

Juhtkonna 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.

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 arvamust. 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 auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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/

Robert Pirk

Vandeaudiitori number 697

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri tn 51, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50107

17.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

RD Kinnisvara OÜ (registrikood: 12520851) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT PIRK	Vandeaudiitor	17.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 300 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 091
Kokku	1 416 066
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 416 066
Kokku	1 416 066

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 300 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 091
Kokku	1 416 066
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 416 066
Kokku	1 416 066

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	270700	100.00%	Jah