

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: R5 Property OÜ

registrikood: 16267107

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 30

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: fci@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Negatiivne käibekapital	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

R5 Property OÜ kanti registrisse 09.07.2021.

Ettevõtte tegevus on büroohoone Rävala 5 Tallinn pikaajaline rendileandmine.

Aruandeperioodi müügitulu oli 4 744 388 tuhat eurot (2022. aastal 1 958,2 tuhat eurot) ning kahjum 12,7 tuhat eurot (2022. aastal kasum 91,2 tuhat eurot).

Ettevõttes ei ole töötajaid ja ettevõttel puudub tööjõukulu. Ettevõtte juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

Ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2023 ületasid käibevara 22,62 korda, mis on tingitud pangalaenu tähtaja saabumisest 2024. aastal. Eksisteerib põhjendatud kindlus, et pangalaenu tähtaega pikendatakse ning ettevõttel ei teki raskusi lühiajaliste kohustiste täitmisega. Vajadusel finantseerivad ettevõtet omanikud.

2024. aastal jätkab ettevõtte kinnisvara üürileandmisega.

Hoone senise suurima rentniku asemele asus erakliinik Meliva, meditsiinikeskus alustas tööd 2024. aasta mais.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Puhasrentaablus (%)	-2,24	4,66
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,04	5,07
Võlakordaja	0,99	0,99
ROA (%)	-0,06	0,46
ROE (%)	-8,36	55,40

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	132 488	409 920	
Nõuded ja ettemaksed	426 586	122 328	2
Kokku käibevarad	559 074	532 248	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	20 526 966	19 365 055	3
Kokku põhivarad	20 526 966	19 365 055	
Kokku varad	21 086 040	19 897 303	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 000 000	0	4,13
Võlad ja ettemaksed	647 240	105 035	5
Kokku lühiajalised kohustised	12 647 240	105 035	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 910 090	18 910 090	4
Võlad ja ettemaksed	1 376 758	717 522	5
Kokku pikaajalised kohustised	8 286 848	19 627 612	
Kokku kohustised	20 934 088	19 732 647	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	161 656	70 441	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 704	91 215	
Kokku omakapital	151 952	164 656	
Kokku kohustised ja omakapital	21 086 040	19 897 303	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	4 744 388	1 958 184	7
Muud äritulud	1 279 854	91 997	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 098 443	-730 183	9
Mitmesugused tegevuskulud	-458 681	-132 715	10
Muud ärikulud	-20	0	
Ärikasum (kahjum)	1 467 098	1 187 283	
Intressikulud	-1 479 802	-1 096 068	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 704	91 215	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 704	91 215	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

R5 Property OÜ 2023. aasta majandusaasta raamatupidamise aruanne on väikeettevõtte aruanne. Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande.

Väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustav informatsioon" paragrahvis 59 sätestatud lisadest.

R5 Property OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni kasutades sisemist intressimäära. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsnõuetega kaasnev intressitulu kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglasel väärtuses. Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus leitakse tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades oluliste sisenditena puhast tegevustulu ja kapitalisatsioonimäära. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Rendid

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus leitakse siis, kui see on asjakohane. Sel juhul võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte poolt tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhisuse printsiipi.

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdnud teenused).

Kasutusrendilepingute üüritulo kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Edasimüüdud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontrolli teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdud tulu kajastatakse müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdnud teenuste kuluna.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhisuse printsiipi.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkvaartuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas Osakapital.

Seotud osapooled

Seotud osapoolet loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud R5 Property OÜ-ga sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on R5 Property OÜ juhtkonna liige; või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju R5 Property OÜ üle (näiteks läbi osaluse).

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

- (a) ettevõtte ja R5 Property OÜ on ühise valitseva mõju all;
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapooli poolt valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapooli olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab R5 Property OÜ üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on R5 Property OÜ valitseva või olulise mõju all;
- (e) ettevõtte, mille üle R5 Property OÜ juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab valitsevat või olulist mõju;
- (f) ettevõtte, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju R5 Property OÜ üle.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	414 810	414 810
Ostjatelt laekumata arved	414 810	414 810
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 663	8 663
Muud nõuded	52	52
Viitlaekumised	52	52
Ettemaksed	3 061	3 061
Tulevaste perioodide kulud	3 061	3 061
Kokku nõuded ja ettemaksed	426 586	426 586
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	119 109	119 109
Ostjatelt laekumata arved	119 109	119 109
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Muud nõuded	171	171
Viitlaekumised	171	171
Ettemaksed	3 048	3 048
Tulevaste perioodide kulud	3 048	3 048
Kokku nõuded ja ettemaksed	122 328	122 328

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	19 106 981
Ostud ja parendused	170 956
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	87 118
31.12.2022	19 365 055
Ostud ja parendused	372 613
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	789 298
31.12.2023	20 526 966

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	767 582	1 183 194
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-121 637	-76 607

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real "Müügitul" (lisa 7), otsesed haldamiskulud sisalduvad Kasumiaruane rea "Kaubad, toore, materjal ja teenused" koosseisus (lisa 9).

Seisuga 31. detsember 2023 on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise, mille tulemusena on leidnud, et vara õiglane väärtus on 20 526 966 eurot. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus leitakse tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades oluliste sisenditena puhast tegevustulu ja kapitalisatsioonimäära 6,35%.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 kajastub kasumiaruande real "Muud äritulud" (lisa 8).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	12 000 000	12 000 000	0	0	7,441%	EUR	20.08.2024	
Laen seotud osapoolet	3 385 945	0	3 385 945	0	10%	EUR	31.07.2026	13
Laen seotud osapoolet	3 524 145	0	3 524 145	0	10%	EUR	31.07.2026	13
Pikaajalised laenud kokku	18 910 090	12 000 000	6 910 090	0				
Laenukohustised kokku	18 910 090	12 000 000	6 910 090	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	12 000 000	0	12 000 000	0	6 kuu EURIBOR + 3,5%	EUR	20.08.2024	
Laen seotud osapoolet	3 385 945	0	3 385 945	0	10%	EUR	31.07.2026	13
Laen seotud osapoolet	3 524 145	0	3 524 145	0	10%	EUR	31.07.2026	13
Pikaajalised laenud kokku	18 910 090	0	18 910 090	0				
Laenukohustised kokku	18 910 090	0	18 910 090	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	20 526 966	19 365 055
Kokku	20 526 966	19 365 055

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluva kinnistule Rävala 5 Tallinn (lisa 3).
Laen seotud osapooltelt on tagatiseta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	444 275	444 275	0
Maksuvõlad	1	1	0
Muud võlad	1 332 725	29 764	1 302 961
Intressivõlad	1 332 725	29 764	1 302 961
Saadud ettemaksed	6 962	6 962	0
Muud saadud ettemaksed	6 962	6 962	0
Tagatised	73 797	0	73 797
Ehitusaegne tagatis	166 238	166 238	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 023 998	647 240	1 376 758

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	69 773	69 773	0
Maksuvõlad	12 824	12 824	0
Muud võlad	649 261	17 440	631 821
Intressivõlad	649 261	17 440	631 821
Saadud ettemaksed	4 508	4 508	0
Muud saadud ettemaksed	4 508	4 508	0
Tagatised	86 191	490	85 701
Kokku võlad ja ettemaksed	822 557	105 035	717 522

Lühiajaline intressikohustus on pangalaenu tekkepõhine intress aruandekuupäeval, pikaajalised intressikohustised on seotud osapoolte laenude intressid (lisa 13).

Pikaajalised laenud seotud osapooltelt on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades efektiivset intressimäära 8,47%.

Pikaajaliste laenude saldo on kajastatud lisa 4 nominaalsummas ning diskonteerimise mõju on kajastatud intressikohustise pikaajalise osana summas -99 281 eurot seisuga 31.12.2023 (-69 815 eurot seisuga 31.12.2022).

Efektiivse intressimäära mõju muutus kajastub lisa 12 Intressikulud.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	4	4
Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 1 470 eurot ning kolmest osast nimiväärtusega igaüks 510 eurot. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 oli 148 952 eurot (seisuga 31.12.2022 161 656 eurot). Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmisel kaasneks tulumaks 29 790 eurot (seisuga 31.12.2022 32 331 eurot). Netodividendidena oleks võimalik välja maksta 119 162 eurot (seisuga 31.12.2022 129 325 eurot).		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 744 388	1 958 184	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 744 388	1 958 184	
Kokku müügitulu	4 744 388	1 958 184	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rendileandmine	767 582	1 183 194	3
Kinnisvara rendileandmisega kaasnevad teenused	3 976 806	774 990	
Kokku müügitulu	4 744 388	1 958 184	

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	789 298	87 118	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	485 676	0	
Rendi- ja üüritulu	4 879	4 879	
Muud	1	0	
Kokku muud äritulud	1 279 854	91 997	

Muud äritulud 2023. aastal summas 485 676 eurot on üürilepingute ennetähtaegse lõpetamise hüvitised.

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-3 704 091	-105 530
Energia	-200 740	-419 798
Elektrienergia	-106 163	-210 522
Soojusenergia	-94 577	-209 276
Veevarustusteenused	-7 540	-5 978
Haldus- ja hoolduskulud	-162 444	-174 867
Maamaks ja kindlustus	-23 442	-23 616
Muud	-186	-394
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 098 443	-730 183

Müügi eesmärgil ostetud teenused 2023. aastal ja 2022. aastal on peamiselt uue üürniku üüripinna väljaehitamise kulude vahendamine.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-442
Juhtimis- ja finantsteenused	-120 062	-130 947
Muud konsultatsioonid	-337 394	0
Muud	-1 225	-1 326
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-458 681	-132 715

Muud konsultatsioonid 2023. aastal summas 337 394 eurot on uue üürniku leidmise teenuse tasud.

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

R5 Property OÜ-l ei olnud töötajaid 2023. aastal ega 2022. aastal.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-808 662	-464 247	
Seotud osapoolte laenude nominaalne intressikulu	-700 606	-701 636	13
Intressikulude diskonteerimise mõju	29 466	69 815	13
Kokku intressikulud	-1 479 802	-1 096 068	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 910 090	6 910 090
Kokku laenukohustised	6 910 090	6 910 090
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 302 931	631 821
Kokku võlad ja ettemaksed	1 302 931	631 821

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 050 000	0	139 910	6 910 090	631 821
Kokku laenukohustised	7 050 000	0	139 910	6 910 090	631 821
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 910 090	0	0	6 910 090	671 140
Kokku laenukohustised	6 910 090	0	0	6 910 090	671 140

Saadud laenude tingimused on kirjeldatud lisas 4, intressikohustis lisas 5 ning aruandeperioodi intressikulu lisas 12. Aruandeperioodil tasuti seotud isikute laenude intresse 246 672 eurot (võrdlusperioodil intresse ei tasutud).

Juhatusel aruandeperioodil ja võrdlusperioodil tasusid ei makstud.

Lisa 14 Negatiivne käibekapital

Ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2023 ületasid käibevara 22,62 korda, mis on tingitud pangalaenu tähtaja saabumisest 2024. aastal. Eksisteerib piisav kindlus, et pangalaenu tähtaega pikendatakse ning ettevõtte ei teki raskusi lühiajaliste kohustiste tasumisega. Vajadusel finantseerivad ettevõtet omanikud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2024

R5 Property OÜ (registrikood: 16267107) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	21.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

R5 Property OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud R5 Property OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

21.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

R5 Property OÜ (registrikood: 16267107) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	21.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	161 656
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 704
Kokku	148 952
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	148 952
Kokku	148 952

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4744388	100.00%	Jah