

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2023****ärinimi:** Raadimõisa Residents OÜ

**registrikood: 16384534**

tänava/talu nimi, Jõe tn 4a  
maja ja korteri number:

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber: 11412**

**telefon: +372 6001004**

**e-posti aadress:** info@reterra.ee

## 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 Laenukohustised             | 9  |
| Lisa 3 Muud äritulud               | 10 |
| Lisa 4 Seotud osapooled            | 10 |
| Aruande allkirjad                  | 12 |

## Tegevusaruanne

Raadimõisa Residents OÜ on 2021.a. lõpus asutatud ettevõtte. Ettevõtte tegeleb Tartu maakonnas Tartu vallas elukondliku elamukompleksi arendamisega.

Aruandeaastal vahetati Tartu vallas asuv Erminurme 28 kinnistu samuti Tartu vallas asuva Ermi 10 kinnistu vastu. Vahetuse käigus saadud kinnistu osas viidi läbi arhitektuurikonkurss ning alustati ehitusloa menetlust.

Ettevõtte kasumiks aruandeaastal kujunes 742 tuhat eurot (2022 kahjum 26 tuhat eurot).

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused) oli 31.12.2023 0,01 (31.12.2022 2,0) ja võlakordaja (kohustused/varad) oli 31.12.2023 0,40 (31.12.2022 1,07).

Ettevõtte juhatuse koosseis koosneb ühest liikmest. Juhatuse liige ei saanud ettevõttest majandusaastal tasu. Ettevõtte ei kasutanud aruandeaastal palgalist tööjõudu.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                  |                |         |
| Käibevarad                                   |                  |                |         |
| Raha                                         | 411              | 2 731          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 241            | 640            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 652</b>     | <b>3 371</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 189 567        | 305 190        |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 189 567</b> | <b>305 190</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 191 219</b> | <b>308 561</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                |         |
| Kohustised                                   |                  |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 130 384          | 18 690         |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>130 384</b>   | <b>18 690</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                |         |
| Laenukohustised                              | 341 900          | 313 000        | 2,4     |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>341 900</b>   | <b>313 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>472 284</b>   | <b>331 690</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -25 629          | 0              |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 742 064          | -25 629        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>718 935</b>   | <b>-23 129</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 191 219</b> | <b>308 561</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Turustuskulud                               | -13 701        | -4 349         |         |
| Üldhalduskulud                              | -3 555         | -2 590         |         |
| Muud äritulud                               | 791 810        | 0              | 3       |
| Muud ärikulud                               | -2             | 0              |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>774 552</b> | <b>-6 939</b>  |         |
| Intressikulud                               | -32 488        | -18 690        | 4       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>742 064</b> | <b>-25 629</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>742 064</b> | <b>-25 629</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2023            | 2022            |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                 |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 774 552         | -6 939          |
| Korrigeerimised                                       |                 |                 |
| Muud korrigeerimised                                  | -829 100        | 0               |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-829 100</b> | <b>0</b>        |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -601            | -640            |
| Varude muutus                                         | -55 278         | -305 190        |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 79 207          | 0               |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-31 220</b>  | <b>-312 769</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                 |
| Saadud laenud                                         | 28 900          | 313 000         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>28 900</b>   | <b>313 000</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-2 320</b>   | <b>231</b>      |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 2 731           | 2 500           |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-2 320</b>   | <b>231</b>      |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 411             | 2 731           |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                             | Kokku   |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |         |
| <b>31.12.2021</b>              | 2 500                       | 0                           | 2 500   |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | -25 629                     | -25 629 |
| <b>31.12.2022</b>              | 2 500                       | -25 629                     | -23 129 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 742 064                     | 742 064 |
| <b>31.12.2023</b>              | 2 500                       | 716 435                     | 718 935 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Kasumiaruande koostamisel lähtutakse EV Raamatupidamistoimkonna poolt koostatud kasumiaruande skeemist nr 2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

#### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

#### Nõuded ja ettemaksed

Muud nõuded:

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

#### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Juhul kui varud ostetakse tavapärasest maksetähtajast pikemaajalise järeelmaksuga, kajastatakse varude soetusmaksumusena ostuhinda tavapärase maksetähtaja puhul. Vahet soetusmaksumuse ja makstava summa vahel kajastatakse intressikuluna soetamise ja maksmise vahelise perioodi jooksul. Laenukasutuse kulutusi ei arvestata varude soetusmaksumuses.

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individaalmaksumuse meetod). Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulussekandmisel FIFO meetodit. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruande-perioodi kuluna. Juhul kui varem allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus.

#### Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub



korregeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korregeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt määrata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

### Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele. Osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

\* osaühingu juhatus

\* olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtjaid, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale otsustele.

\* eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Laenukohustised (eurodes)

|                                            | 31.12.2023 | Jaotus järelejäanud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                            |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                        |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Juriidilisest isikust omanike antud laenud | 341 900    | 0                                 | 341 900             | 0           | 10%          | EUR         | 31.12.2025  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>           | 341 900    | 0                                 | 341 900             | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>               | 341 900    | 0                                 | 341 900             | 0           |              |             |             |
|                                            |            |                                   |                     |             |              |             |             |
|                                            | 31.12.2022 | Jaotus järelejäanud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                            |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                        |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Juriidilisest isikust omanike antud laenud | 313 000    | 0                                 | 313 000             | 0           | 10%          | EUR         | 31.12.2025  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>           | 313 000    | 0                                 | 313 000             | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>               | 313 000    | 0                                 | 313 000             | 0           |              |             |             |

## Lisa 3 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2023           | 2022     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 791 810        | 0        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>791 810</b> | <b>0</b> |

## Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Reterra Estate OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti             |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Mapri OÜ          |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti             |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                             | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                               |               |               |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 51 178        | 18 690        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                         | <b>51 178</b> | <b>18 690</b> |

| PIKAAJALISED                                             | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Laenukohustised                                          |                |                |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 341 900        | 313 000        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>341 900</b> | <b>313 000</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                          | 31.12.2021 | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0          | 313 000        | 0                           | 313 000        | 18 690                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>0</b>   | <b>313 000</b> | <b>0</b>                    | <b>313 000</b> | <b>18 690</b>               |

| LAENUKOHUSTISED                                          | 31.12.2022     | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 313 000        | 28 900        | 0                           | 341 900        | 32 488                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>313 000</b> | <b>28 900</b> | <b>0</b>                    | <b>341 900</b> | <b>32 488</b>               |

| OSTETUD       | 2023     | 2022     |
|---------------|----------|----------|
|               | Teenused | Teenused |
| Emaettevõtja  | 74 400   | 35 400   |
| Kokku ostetud | 74 400   | 35 400   |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2024

**Raadi mõisa Residents OÜ (registrikood: 16384534) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| REIGO RANDMETS     | Juhatuse liige     | 21.02.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -25 629        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 742 064        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>716 435</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 716 435        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>716 435</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -25 629        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 742 064        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>716 435</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 716 435        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>716 435</b> |