

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Ringitee Kinnistud OÜ

registrikood: 16245376

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa,
Mõisa tn 4

postisihthnumber: 13522

e-posti aadress: Andreas@biofuelinvest.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Muud äritulud	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Ringitee Kinnistud OÜ asutati 03.06.2021 eesmärgiga investeerida ärikinnisvarasse.

2021. aastal soetas ettevõtte Tallinnas, Uus-Ringi tee 6, 8, 10 ja 12 asuvad kinnisasjad. Kinnistute soetamiseks kasutati omanikelt saadud laene.

2022. aasta lõpus alustati multifunktsionaalse lao-, tootmis- ja büroohoone ehitusega eesmärgiga anda see rendile rahvusvahelise meditsiiniettevõtte Eesti üksusele.

Vaatamata COVID-19 mõjudele ja THI hüppelisele kasvule ei ole hoone ehitusmaksumus ja ehitustähtajad muutunud. Hoone valmis 2024. aasta märtsis ja teenib samast kuust ka kokkulepitud renditulu.

Alates 9.05.2023 on ettevõtte omanikuks Biofuel OÜ.

Ettevõtte laenukohustused on eurodes ja sellest tulenevalt võib hinnata ettevõtte valuutaturgudest ning finantseerimise kuludest tingitud finantsriske madalateks. Ettevõtte finantsrisk on juhtkonna hinnangul aruande koostamise ajal mõõdukas.

Ettevõtte majandustegevust ei mõjuta hooajalisus ega majandustegevuse tsüklilisus. Samuti ei kaasne ettevõtte tegevusega olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Ettevõtte müügitulu aruandeperioodil koosnes rentniku soovil tekkinud ning kompenseeritud täiendavatest ehituskuludest. Koos tuludega kinnisvarainvesteeringu ümberhindamisest lõppes majandusaasta puhaskasumiga summas 1 808 tuhat (2022: -17 tuhat) eurot.

Kinnisvarainvesteeringut kajastab ettevõtte õiglasest väärtusest, mille aluseks on NewSec'i poolt 2023 aasta märtsis koostatud hindamisakt, milles hindaja on kasutanud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Juhatuse hinnangul ei ole põhjust kinnisvarainvesteeringu väärtust seisuga 31.12.2023 muuta.

Ringitee Kinnistud OÜ finantssuhtarv(ud):

	2023	2022
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	1,06	0,11

Suhtarvu arvutamisel kasutatud valem:

- Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	981 243	173 252	
Nõuded ja ettemaksed	10 101	131 584	
Nõuded ostjate vastu	9 971	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	131 584	
Muud nõuded	130	0	
Kokku käibevarad	991 344	304 836	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 260 000	2 388 655	2
Kokku põhivarad	13 260 000	2 388 655	
Kokku varad	14 251 344	2 693 491	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	88 461	1 594 300	3
Võlad ja ettemaksed	845 063	1 091 816	
Võlad tarnijatele	799 174	1 005 605	
Maksuvõlad	21 937	0	
Muud võlad	23 952	86 211	
Kokku lühiajalised kohustised	933 524	2 686 116	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 288 086	0	3
Võlad ja ettemaksed	214 132	0	
Muud võlad	214 132	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	11 502 218	0	
Kokku kohustised	12 435 742	2 686 116	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Muud reservid	45 000	45 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-40 125	-23 312	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 808 227	-16 813	
Kokku omakapital	1 815 602	7 375	
Kokku kohustised ja omakapital	14 251 344	2 693 491	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	760 000	0	2
Muud äritulud	1 771 694	0	2,6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 124	-7	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 690	-15 886	
Muud ärikulud	-22	-920	
Ärikasum (kahjum)	2 495 858	-16 813	
Intressitulud	1 558	0	
Intressikulud	-689 189	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 808 227	-16 813	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 808 227	-16 813	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ringitee Kinnistud OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Bilanss on koostatud detailse bilansina Raamatupidamise seaduse lisa 1 alusel ja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded ja lisades olevad tabelid on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, aktsiaid, ostjatelt laekumata arveid ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele õiglases väärtuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui nõuded on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja tähtajalisi hoiuseid.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalisi nõudeid), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud 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 õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse 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).

Edasine kajastamine toimub õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei olnud võimalik 2022. aastal usaldusväärselt hinnata, sest arendus oli alles algusjärgus. 31.12.2022 seisuga on kinnisvarainvesteering kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Ettevõtte kapitaliseeris ehitusperioodil arvestatud laenuintressid.

Aruandeaastal on juhtkond õiglase väärtuse meetodi leidmisel tuginenud kinnisvaraeksperti hinnangule, kes on oma hinnangu

kujundanud diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtusel). 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 õiglasel väärtusel (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 pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Osaühingul on reservkapital ja selle suurus on 1/10 osakapitali suurusest.

Tulud

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

Intressitulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kuluna kajastatakse aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustiste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeperioodi kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasi lükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2024.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2021., 2022. ja 2023. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

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

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriolukordadele.

Ringitee Kinnistud OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikud (sh emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad (s.h emaettevõtja teised tütar-ettevõtjad);
- tegevjuhtkond ja nendega seotud ettevõtjad;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	894 344
Ostud ja parendused	1 494 311
31.12.2022	2 388 655
Ostud ja parendused	9 099 651
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 771 694
31.12.2023	13 260 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	760 000	0

Renditulu all on kajastatud üüripinna väljaehitamisega seotud üürniku kulu.

Kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei olnud võimalik 2022. aastal usaldusväärselt hinnata, sest arendus oli alles algusjärgus. 31.12.2022 seisuga on kinnisvarainvesteering kajastatud soetusmaksumuse meetodil. 2022. aasta jooksul on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusse seotud osapooltelt saadud laenude intressid kogusummas 74 040 eurot (vt lisa 8).

Aruandeaastal on kinnisvara õiglase väärtuse hindamisel kasutatud 10 aasta diskonteeritud rahavooge, kasutades 7,5% diskontomäära. Eeldatav tulude kasv on 3% aastas.

Lisa 3 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	6 282 372	88 461	6 193 911	0	6-kuu Euribor + 2,15%	EUR	veebr 2028	
Laenud emaattevõtjalt	5 094 175	0	5 094 175	0	12%	EUR	mai 2026	8
Pikaajalised laenud kokku	11 376 547	88 461	11 288 086	0				
Laenukohustised kokku	11 376 547	88 461	11 288 086	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud juriidilisest isikust omanikelt	833 050	833 050			6%	EUR	jaan-dets 2023	8
Laenud emaattevõtjalt	761 250	761 250			6%	EUR	juuli-sept 2023	8
Lühiajalised laenud kokku	1 594 300	1 594 300						
Laenukohustised kokku	1 594 300	1 594 300	0	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	13 260 000	0
Kokku	13 260 000	0

Aruandeaastal saadud pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 9 375 000 eurot.

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 414 281	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	353 570	0
Kokku tingimuslikud kohustised	1 767 851	0

Võimalike dividendide summas on arvesse võetud, et osaühingul on reservkapital ja selle suurus on 1/10 osakapitali suuruselt, s.o 250 eurot.

Seisuga 31.12.2022 puudus ettevõttel vaba omakapital, millest oleks võimalik osanikele välja maksta dividende.

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	2
2023. aasta mais müüdi Ringitee Kinnistud OÜ 100% osalus ettevõttele OÜ Biofuel.		

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 771 694	0
Kokku muud äritulud	1 771 694	0

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole palganud töötajaid ja samuti puuduvad ettevõttel tööjõukulud.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Biofuel
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	761 250	3
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	833 050	3
Kokku laenukohustised	0	1 594 300	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	61 544	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 350	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	24 667	

Kokku võlad ja ettemaksed	0	87 561	
----------------------------------	----------	---------------	--

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	5 094 175	0	3
Kokku laenukohustised	5 094 175	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	214 132	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	214 132	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	720 000	75 000	0	761 250	52 430	3
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	240 000	604 300	0	833 050	21 610	3
Kokku laenukohustised	960 000	679 300	0	1 594 300	74 040	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	761 250	9 854 756	5 521 831	5 094 175	486 790	3
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	833 050	608 000	1 441 050	0	23 006	3
Kokku laenukohustised	1 594 300	10 462 756	6 962 881	5 094 175	509 796	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 125	4 500
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 000	48 000
Kokku ostetud	17 125	52 500

Lühiajaline laenukohustus osanikele kogusummas 45 000 eurot kanti 2022. aastal vabatahtlikku reservi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangu kohaselt ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Ettevõtte ei ole aruandeaastal arvestanud tasusid ega teinud muid olulisi soodustusi tegevjuhtkonnale.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

Ringitee Kinnistud OÜ (registrikood: 16245376) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREAS LAANE	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ringitee Kinnistud OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Ringitee Kinnistud 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 arvestusekspertide 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 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. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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 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 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori

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/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn

27.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Ringitee Kinnistud OÜ (registrikood: 16245376) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	27.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-40 125
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 808 227
Kokku	1 768 102
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 768 102
Kokku	1 768 102

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-40 125
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 808 227
Kokku	1 768 102
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 768 102
Kokku	1 768 102

suunata asruandeaasta kasum jaotamata kasumi reale.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	760000	100.00%	Jah