

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Redio Kinnisvaraarenduse OÜ

registrikood: 10683402

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Narva mnt 7d

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 6272115

faks: +372 6272121

e-posti aadress: tony@ubs.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

REDIO KINNISVARAARENDUSE OÜ alustas tegevust 2000. a. augustis. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara arendus ja haldamine endale kuuluval kinnistul asukohaga Narva mnt. 7D, 10117 Tallinn.

2025. aastal jätkab ettevõtte hoone kapitaalremondi ja uute pindade väljaehitamisega.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev, tema omakapitali osatähtsus oli 2023.a. 0,61 ja 2024.a. 0,63.

2024 aastal töötas firmas kaks palgalist töötajat. Firma juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Juhtkond on hinnanud, et ettevõtte tegevus on jätkuv 12 kuud ning Ukraina sõda ei ole oluliselt mõjutanud ettevõtte tegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	503	8 325	
Nõuded ja ettemaksed	42 341	39 674	3,4
Kokku käibevarad	42 844	47 999	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	4 192 239	4 307 956	5
Kokku põhivarad	4 192 239	4 307 956	
Kokku varad	4 235 083	4 355 955	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	182 877	161 926	6
Võlad ja ettemaksed	108 381	101 079	7
Kokku lühiajalised kohustised	291 258	263 005	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 258 464	1 443 953	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 258 464	1 443 953	
Kokku kohustised	1 549 722	1 706 958	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	230 080	230 080	8
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 393 352	2 310 852	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 364	82 500	
Kokku omakapital	2 685 361	2 648 997	
Kokku kohustised ja omakapital	4 235 083	4 355 955	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	515 901	605 826	9
Muud äritulud	1 101	5 882	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-154 707	-197 733	10
Mitmesugused tegevuskulud	-56 516	-64 561	11
Tööjõukulud	-42 825	-42 051	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-130 713	-129 717	5
Muud ärikulud	-2 760	-2 419	
Ärikasum (kahjum)	129 481	175 227	
Intressikulud	-93 117	-92 727	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 364	82 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 364	82 500	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ 2024 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantud juhendid.

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, ümardades lähima täiseuroni. Ettevõtte on koostanud lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja pangakontod kajastavad ettevõtte rahalisi vahendeid kassas ja pangakontodel.

Finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aksiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle omatakse olulist mõju, kuid mida ei kontrollita.

Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui omatakse ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud õiglasi väärtust. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringud algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allhindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasuta enda majandustegevuses.

Ehitis võeti bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused vääruse langusest.

Parendustega seotud kulutused on lisatud põhivara soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad põhivara väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööajast.

Kasutusel on järgmised amortisatsiooninormid

- hooned 2%

Materiaalne põhivara on vara, mille soetamismaksumus on suurem kui 1000 eurot ja

kasulik eluiga pikem kui üks aasta. Väheväärtusliku varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100% - liselt kuludesse.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest.

Kasutusel on järgmised amortisatsiooninormid

- muu materiaalne põhivara 20...30%

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditava vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispiirangutest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt reliseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale ning teenuse puhul teenuse osutamise kuu.

Kulud

Kulud arvestatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tütar- ja sidusettevõtetega ning osanikega, juhatuse liikmetega ja juhatuse liikmetega seotud firmadega. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole seotud osapooltega kasutatud turuhinnast madalamaid hindasid ja intressimäärasid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	42 341	42 341	
Ostjatelt laekumata arved	42 341	42 341	
Laenunõuded	0		0
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 341	42 341	
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	39 674	39 674	
Ostjatelt laekumata arved	39 674	39 674	
Laenunõuded	0		0
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 674	39 674	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Ostjatelt laekumata arved	42 341	39 674
Kokku nõuded ostjate vastu	42 341	39 674

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	63	63
Käibemaks	5 994	4 882
Üksikisiku tulumaks	1 117	950
Sotsiaalmaks	1 889	1 833
Kohustuslik kogumispension	23	21
Töötuskindlustusmaksed	111	109
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 197	7 858

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022				
Soetusmaksumus	98 487	6 335 586	24 803	6 458 876
Akumuleeritud kulum		-2 061 978	-23 180	-2 085 158
Jääkmaksumus	98 487	4 273 608	1 623	4 373 718
Ostud ja parendused		59 831	4 125	63 956
Amortisatsioonikulu		-127 406	-2 311	-129 717
Muud muutused		-1		-1
31.12.2023				
Soetusmaksumus	98 487	6 395 417	28 928	6 522 832
Akumuleeritud kulum		-2 189 385	-25 491	-2 214 876
Jääkmaksumus	98 487	4 206 032	3 437	4 307 956
Ostud ja parendused		14 996		14 996
Amortisatsioonikulu		-128 093	-2 620	-130 713
31.12.2024				
Soetusmaksumus	98 487	6 410 413	28 928	6 537 828
Akumuleeritud kulum		-2 317 478	-28 111	-2 345 589
Jääkmaksumus	98 487	4 092 935	817	4 192 239

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank	182 877	182 877					
Lühiajalised laenud kokku	182 877	182 877					
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	1 197 599		1 197 599	0	4-6%	eur	01.04.2027
Radical Capital	60 865		60 865		0-2%	eur	01.04.2027
Pikaajalised laenud kokku	1 258 464		1 258 464				
Laenukohustised kokku	1 441 341	182 877	1 258 464				

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank	161 926	161 926			6...7 %	eur	01.04.2027
Lühiajalised laenud kokku	161 926	161 926					
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	1 382 588		1 382 588	0	6...7%	eur	01.04.2027
Radical Capital OÜ	61 365		61 365		0...2%	eur	01.04.2027
Pikaajalised laenud kokku	1 443 953		1 443 953				
Laenukohustised kokku	1 605 879	161 926	1 443 953				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	98 487	98 487
Ehitised	4 092 935	4 206 032
Kokku	4 191 422	4 304 519

SEB Panga laen on tagatud hüpoteegiga kinnisasjal.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	36 268	36 268	
Võlad töövõtjatele	2 666	2 666	
Maksuvõlad	9 197	9 197	4
Saadud ettemaksed	60 250	60 250	
Kokku võlad ja ettemaksed	108 381	108 381	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	34 749	34 749	
Võlad töövõtjatele	2 666	2 666	
Maksuvõlad	7 858	7 858	4
Muud võlad	3	3	
Saadud ettemaksed	55 803	55 803	
Kokku võlad ja ettemaksed	101 079	101 079	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	230 080	230 080
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	515 901	605 826
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	515 901	605 826
Kokku müügitulu	515 901	605 826
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade renditulu Eestis	408 918	457 101
Teenuste müük	106 983	148 725
Kokku müügitulu	515 901	605 826

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused
(eurodes)

	2024	2023
Energia	127 631	173 822
Elektrienergia	72 627	115 639
Soojusenergia	55 004	58 183
Veevarustusteenused	6 228	7 290
Alltöövõtutööd	20 848	16 621
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	154 707	197 733

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud
(eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	5 788	5 509
Energia	2 594	2 473
Kütus	2 594	2 473
Mitmesugused bürookulud	10 566	9 555
Riiklikud ja kohalikud maksud	11 138	10 125
Käidukorraldus ja remont	26 430	36 899
Kokku mitmesugused tegevuskulud	56 516	64 561

Lisa 12 Tööjõukulud
(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	32 022	31 443
Sotsiaalmaksud	10 568	10 377
Muud maksud	235	231
Kokku tööjõukulud	42 825	42 051
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 13 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	434	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	434	0

Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 536	29 598
Kokku võlad ja ettemaksed	43 536	29 598

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	60 865	61 365
Kokku laenukohustised	60 865	61 365

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024
Sidusettevõtjad	61 365	500	60 865
Kokku laenukohustised	61 365	500	60 865

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 207	34 390
Kokku müüdnud	44 207	34 390

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 800	34 512
Kokku ostetud	5 800	34 512

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	25 152	25 152

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2025

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ (registrikood: 10683402) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU RADIK	Juhatuse liige	18.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Redio Kinnisvaraarenduse OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Redio Kinnisvaraarenduse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anu Simson

Vandeaudiitori number 451

Anuabi OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 191

Lepa tee 9, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

19.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ (registrikood: 10683402) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU SIMSON	Vandeaudiitor	19.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 393 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 364
Kokku	2 429 716

Lisada aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 393 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 364
Kokku	2 429 716

Lisada aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse kombineeritud teenus	81101	EMTAK 2025	515901	100.00%	Jah