

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing Rivisa

registrikood: 11527779

tänavatalu nimi, Koidu tn 27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10136

telefon: +372 5014539, +372 6460501

faks: +372 6460502

e-posti aadress: toomas.tromp@facio.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Osakapital	8
Lisa 5 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Osaühing Rivisa alustas majandustegevust augustis 2008 eesmärgiga tegeleda kinnisvaraarendusega. Esimene projekt Tallinnas Haabersti linnaosas lõpetati 2012. aastal. Aruandeaastal jätkasime uute arendusprojekti ettevalmistamist. Seoses COVID-19 levikuga on oluliselt muutunud olukord kinnisvaraturul ja uute projektide rahastamise võimalused, mistõttu arendustegevuse jätkamine lükkub edasi aastatele 2022 - 2023.

Seoses muutustega majanduskeskkonnas ei osutunud lõppenud aastal võimalikuks saada üüritulu ja tekkis kahjum, mis kaetakse eelmiste perioodide kasumi arvelt. Jälgime igapäevaselt kinnisvarasektori arenguid ning teeme ärilisi otsuseid vastavalt muutuvale olukorrale.

Osaühingul ei ole palgalisi töötajaid. Ettevõtte ei ole maksnud palka ega hüvitisi tegevjuhtkonnale ega teinud kulutusi arendus- ja uurimistegevusele.

Juhatuse hinnangul on äriühing jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3	47	
Nõuded ja ettemaksed	389	0	
Muud nõuded	360	0	
Ettemaksed	29	0	
Kokku käibevarad	392	47	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	74 277	74 277	
Kinnisvarainvesteeringud	340 176	340 176	2
Kokku põhivarad	414 453	414 453	
Kokku varad	414 845	414 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	608	544	
Võlad tarnijatele	608	544	
Kokku lühiajalised kohustised	608	544	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	225 672	225 672	3
Võlad ja ettemaksed	57 958	50 948	
Muud võlad	57 958	50 948	
Kokku pikaajalised kohustised	283 630	276 620	
Kokku kohustised	284 238	277 164	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	4
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 525	112 159	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 730	22 365	
Kokku omakapital	130 607	137 336	
Kokku kohustised ja omakapital	414 845	414 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	0	2 900
Brutokasum (-kahjum)	0	2 900
Üldhalduskulud	-6 040	-8 686
Muud äritulud	0	28 151
Muud ärikulud	-690	0
Ärikasum (kahjum)	-6 730	22 365
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 730	22 365
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 730	22 365

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rivisa 2019. aasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse standardid tuginevad rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS for SME) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja töötatud ja rahandusministri poolt kehtestatud juhendid.

OÜ Rivisa kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas, nõudmiseni hoiuseid, pangadeposiite ja rahaturufondide osakuid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arveid ja teostatud ettemakseid hinnatakse bilansipäeva seisuga tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringuid arvestatakse bilansis soetusmaksumuses (sh ostukulud) ja nende väärtusele lisatakse tehtud parandused, milliste eluiga on rohkem kui üks aasta. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle vara arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need objektid, milliste soetusmaksumus ületab 1000 eurot ja milliste kasulik eluiga on rohkem kui üks aasta. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Bilansipäeva seisuga hindab ettevõtte vara seisukorda ja vara väärtuse langemise kahtluse korral viib läbi vastava testi. Olenevalt testi tulemustest võidakse vara bilansiline väärtus alla hinnata.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Tulud

Tulud on aruandeperioodi sissetulekud, millega kaasneb vara suurenemine või kohustuste vähenemine. Tulud kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulud on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist. Intrassitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intrassimäärast, dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine. Kulud kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekkimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning arvestatakse kuluna perioodil, mil nad toovad majanduslikku kasu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeaasta kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina 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.

Alates 01.01.2019. on võimalik dividende maksustada teatud tingimustel vähendatud tulumaksumääraga 14%. Sel juhul kaasneb

füüsilisest isikust osanikul tulumaksu kinnipidamine määraga 7%.

Seotud osapooled

Tehingud seotud osapooltega kajastatakse bilansis eraldi lisas ning nende üle peetakse detailset arvestust.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	267 449	267 449
Jääkmaksumus	267 449	267 449
Ostud ja parendused	72 727	72 727
31.12.2019		
Soetusmaksumus	340 176	340 176
Jääkmaksumus	340 176	340 176
31.12.2020		
Soetusmaksumus	340 176	340 176
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	340 176	340 176

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	2 900
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 632	7 320

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	225 672		225 672	
Pikaajalised laenud kokku	225 672		225 672	
Laenukohustised kokku	225 672		225 672	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
Pikaajalised laenud	225 672		225 672	
Pikaajalised võlakirjad kokku	225 672		225 672	
Laenukohustised kokku	225 672		225 672	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	191 735	191 735
Kokku	191 735	191 735

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasu ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2021

Osaühing Rivisa (registrikood: 11527779) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS TROMP	Juhatuse liige	23.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 525
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 730
Kokku	127 795
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	127 795
Kokku	127 795

Kahjum katta eelnenud perioodide kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 525
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 730
Kokku	127 795
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	127 795
Kokku	127 795

Kahjum katta eelnenud perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6460501
Faks	+372 6460502
Mobiiltelefon	+372 5014539
E-posti aadress	toomas.tromp@facio.ee