

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Osaühing Rivisa

**registrikood:** 11527779

**tänavatalu nimi,** Koidu tn 27

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10136

**telefon:** 372 646 0501

**faks:** 372 646 0502

**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 Tööjõukulud                 | 8  |
| Lisa 6 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

Osaühing Rivisa alustas majandustegevust augustis 2008 eesmärgiga tegeleda kinnisvaraarendusega. Esimene projekt Tallinnas Haabersti linnaosas lõpetati 2012. aastal. Hetkel teenib valminud ehitis üüritulu. Aruandeaasta kahjum tekkis halduskulude kasvust remondivajaduse tõttu. Kahjum kaetakse varasemate aastate jaotamata kasumist. Oleme alustanud uue arendusprojekti ettevalmistamist. Toimuvad läbirääkimised projektile rahastaja leidmiseks. Arendust loodame alustada 2020. aastal. Jälgime igapäevaselt kinnisvarasektori arenguid ja seal ilmnevaid uusi väljakutseid. Juhatuse hinnangul on OÜ Rivisa jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

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

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018     | 31.12.2017     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 134            | 39             |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>44 576</b>  | <b>38 491</b>  |         |
| Nõuded ostjate vastu                         | 44 576         | 38 477         |         |
| Ettemaksed                                   | 0              | 14             |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>44 710</b>  | <b>38 530</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 74 277         | 47 277         |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 267 449        | 267 449        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>341 726</b> | <b>314 726</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>386 436</b> | <b>353 256</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>594</b>     | <b>360</b>     |         |
| Võlad tarnijatele                            | 594            | 360            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>594</b>     | <b>360</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 225 672        | 225 672        | 3       |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>45 199</b>  | <b>5 300</b>   |         |
| Muud võlad                                   | 45 199         | 5 300          |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>270 871</b> | <b>230 972</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>271 465</b> | <b>231 332</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          | 4       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 119 112        | 118 906        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -6 953         | 206            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>114 971</b> | <b>121 924</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>386 436</b> | <b>353 256</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018          | 2017         |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|
| Müügitulu                                   | 6 100         | 5 000        |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>6 100</b>  | <b>5 000</b> |
| Üldhalduskulud                              | -13 793       | -4 794       |
| Muud äritulud                               | 740           | 0            |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-6 953</b> | <b>206</b>   |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-6 953</b> | <b>206</b>   |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-6 953</b> | <b>206</b>   |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Rivisa 2018. 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. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast, 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   |
| <b>31.12.2016</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 267 449 | 267 449 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 267 449 | 267 449 |
|                        |         |         |
|                        |         |         |
| <b>31.12.2017</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 267 449 | 267 449 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 267 449 | 267 449 |
|                        |         |         |
|                        |         |         |
| <b>31.12.2018</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 267 449 | 267 449 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 267 449 | 267 449 |

|                                                 | 2018  | 2017  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 6 100 | 5 000 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 8 006 | 3 199 |

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2018 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                   |                     |             |
| Pikaajalised laenud                  | 225 672    |                                   | 225 672             |             |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 225 672    |                                   | 225 672             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 225 672    |                                   | 225 672             |             |

  

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Pikaajalised laenud              | 225 672    |                                   | 225 672             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 225 672    |                                   | 225 672             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 225 672    |                                   | 225 672             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                       | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
| Maa                                                   | 191 735        | 191 735        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>191 735</b> | <b>191 735</b> |

## Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslasel ei ole töötajaid ja 2018.a. palka ei makstud.

## Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| Aruandekohustuse emaettevõtja nimetus                     | OÜ FACIO |
| Riik, kus aruandekohustuse emaettevõtja on registreeritud | Eesti    |

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

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2019

**Osaühing Rivisa (registrikood: 11527779) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOOMAS TROMP       | Juhatuse liige     | 02.06.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 119 112        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -6 953         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>112 159</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 112 159        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>112 159</b> |

kahjum katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 119 112        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -6 953         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>112 159</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 112 159        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>112 159</b> |

kahjum katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 6100            | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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