

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ

registrikood: 11994943

tänavaga nimi, maja number: Ahtri tn 9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

telefon: +372 6154170

faks: +372 6644061

e-posti aadress: kaja.kirsch@capfield.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ on loodud 2010. aastal.

Firmale kuuluvad kinnistud Rae vallas Peetri külas ja Tähesaju tänaval Tallinnas. Alustatud on kinnisvaraarendust, tööd on projekteerimisstaadiumis.

Rae vallaga on sõlmitud leping detailplaneeringu koostamiseks ning vajaliku taristu väljaehitamiseks.

2021. aastal ei olnud firmal ühtegi töölepingulist suhet ning juhatuse liikmeid ei tasustatud.

2021. aastal arengu - ja uurimisväljaminekuid ei tehtud.

2021. aastal ühendas RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ endaga Osaühingu Logan Group. Ühinemisleping sõlmiti 03.12.2021.a. ja kiideti heaks ühinemisotsusega 29.12.2021.a. Ühendatav ühing andis ühendavale ühingule üle kogu oma vara ja kohustised. Ühinemise bilansipäev oli 01.12.2021.

2022. aastaks olulisi muudatusi äritegevuses ei ole planeeritud.

2021. aastat iseloomustavad olulisemad finantssuhtarvud on järgmised:

	2021	2020
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,02	0,01
ROA	- 1,81%	- 22,91%
ROE	- 22,07%	- 68,96%

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika on järgmine:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Koguvara rentaablus (ROA) = puhaskasum / koguvara * 100

Omakapitali rentaablus (ROE) = puhaskasum / omakapital * 100

Ayshea Kaur Harvey

Juhatuse liige

David Gordon Summerfield

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	53 021	8 015	
Nõuded ja ettemaksed	677	192	2
Kokku käibevarad	53 698	8 207	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 008 967	5 008 967	3
Kokku põhivarad	5 008 967	5 008 967	
Kokku varad	5 062 665	5 017 174	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 187 221	927 332	4
Võlad ja ettemaksed	879 009	616 165	5
Kokku lühiajalised kohustised	3 066 230	1 543 497	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 580 245	1 805 158	4
Võlad ja ettemaksed	0	1 863	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 580 245	1 807 021	
Kokku kohustised	4 646 475	3 350 518	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	505 032	2 813 023	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-91 842	-1 149 367	
Kokku omakapital	416 190	1 666 656	
Kokku kohustised ja omakapital	5 062 665	5 017 174	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Muud äritulud	1 031	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 139	-51 616	
Muud ärikulud	0	-1 064 841	3
Ärikasum (kahjum)	-28 108	-1 116 457	
Intressitulud	1	0	
Intressikulud	-63 735	-32 910	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-91 842	-1 149 367	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-91 842	-1 149 367	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamisaruanne on koostatud eurodes ja väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Bilansis kajastatud "Raha" sisaldab pangakontode saldosisid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise ja/või kinnisvara väärtuse kasvu (kaasa arvatud kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil ehitatav kinnisvara) eesmärgil.

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel; viimaste tehingute hindadel, mis hõlmavad sarnaseid objekte (korrigeerides erinevuse hinnangut); või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse nende kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglasel väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle võõrandamisest ei eeldata tulevikus majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kasutuselt eemaldamisest või võõrandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse kasumiaruandes kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksetele on võimalik rakendada maksumäära 14/86. Seda

maksumäära rakendatakse dividendi maksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Ettevõtja tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid osanikega, juhatuse liikmetega, töötajate, nende lähikondsetega ja ettevõtjatega, milles nad omavad olulist osalust.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruande-perioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	677	0	192	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	677	0	192	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 863 967	1 863 967
Jääkmaksumus	1 863 967	1 863 967
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 863 967	1 863 967
Jääkmaksumus	1 863 967	1 863 967

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	4 173 500
Ostud ja parendused	36 341
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 064 841
31.12.2020	3 145 000
31.12.2021	3 145 000

Kinnisvara hindamise viis läbi Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ juunis 2021 (31.12.2020 kajastatud kahjum õiglase väärtuse muutusest - 1 064 841 eurot).

Kuna aruande kuupäeva seisuga olulisi muutusi turuhindades ei esinenud, siis uut hindamist 2021 detsembris ei toimunud.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud (tagatiseta)	2 077 793	2 077 793			*	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	2 077 793	2 077 793					
Pikaajalised laenud							
Hoonestusõigus	1 689 673	109 428	498 960	1 081 285			
Pikaajalised laenud kokku	1 689 673	109 428	498 960	1 081 285			
Laenukohustised kokku	3 767 466	2 187 221	498 960	1 081 285			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud (tagatiseta)	814 350	814 350			3,75%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	814 350	814 350					
Pikaajalised laenud							
Laen (tagatiseta)	115 485	0	115 485	0	3,75%	EUR	31.12.2022
Hoonestusõigus	1 802 655	112 982	472 490	1 217 183			
Pikaajalised laenud kokku	1 918 140	112 982	587 975	1 217 183			
Laenukohustised kokku	2 732 490	927 332	587 975	1 217 183			

* Laenulepingutes kokkulepitud intressimäär on turuintressimäär ning vastavalt sõlmitud lepingutele on selline informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Vaata ka lisa 7.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	172 632	172 632	0
Muud võlad	706 377	706 377	0
Intressivõlad	706 377	706 377	0
Kokku võlad ja ettemaksed	879 009	879 009	0

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	172 632	172 632	0
Muud võlad	445 396	443 533	1 863
Intressivõlad	445 396	443 533	1 863
Kokku võlad ja ettemaksed	618 028	616 165	1 863

Vaata ka lisa 7.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Satnam Europe OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 249 076	488 610
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	828 717	325 740
Kokku laenukohustised	2 077 793	814 350
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	433 944	275 330
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	272 433	168 204

Kokku võlad ja ettemaksed	706 377	443 534
----------------------------------	----------------	----------------

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	115 485
Kokku laenukohustised	0	115 485
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 863
Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 863

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	488 610	760 466	0	1 249 076	29 469
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	115 485	107 500	222 985	0	5 418
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	325 740	502 977	0	828 717	19 696
Kokku laenukohustised	929 835	1 370 943	222 985	2 077 793	54 583

Vaata ka lisa 4 ja 5.

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2021. aasta augustis toimus hoonestusõiguse müük.

Juhatus on analüüsinud Venemaa Ukraina sõja ning Venemaale ja Valgevenele kehtestatud sanktsioonide võimalikke mõjusid ettevõtte käibele ning tulevastele rahavoogudele. Igapäevaselt tegeletakse olukorrast tulenevate negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega ning kulutuste kontrolli ja vähendamisega.

Sõja ja kehtestatud sanktsioonide sotsiaalne ja majanduslik mõju Eesti ja kogu maailma majandusele võib põhjustada juhatuse kasutatud arvestushinnangute muutmise vajadust tulevastel aruandeperioodidel. Käesoleva aruande koostamisel ei saa juhatuse usaldusväärselt hinnata nende sündmuste mõju.

Käesoleva aruande koostamise seisuga täidab RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.10.2022

OÜ RevalPro Kinnisvaraarendus (registrikood 11994943) 01.01.2021 – 31.12.2021
majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Ayshea Kaur Harvey

Juhatuseliige



10/10/2022

David Gordon Summerfield

Juhatuseliige

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.10.2022

OÜ RevalPro Kinnisvaraarendus (registrikood 11994943) 01.01.2021 – 31.12.2021
majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Ayshea Kaur Harvey	Juhatuseliige	_____
David Gordon Summerfield	Juhatuseliige	 _____

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud kaasneva RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamise aastaaruande eest

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõtte 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 olulistel osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

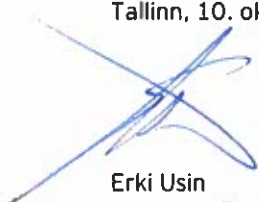
Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtte. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride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

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistel osades õiglaselt RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Tallinn, 10. oktoober 2022



Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	505 032
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-91 842
Kokku	413 190
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	413 190
Kokku	413 190

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6154170
Faks	+372 6644061
E-posti aadress	kaja.kirsch@capfield.ee