

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ

registrikood: 11994943

tänavanimi, maja number: Ahtri tn 9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10151

telefon: +372 6154170

e-posti aadress: info@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	8
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ on loodud 2010 aasta teises pooles.

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

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

2018. aasta augustis toimus Amiria Vara OÜ, Laagna Arendus OÜ ja RevalPro Kinnisvara OÜ ühinemine. Ühinemise bilansi päev oli 01.01.2018.

2018. aastal ei olnud firmal ühtegi töölepingulist suhet ning juhatuse liikmeid ei tasustatud.

2018. aastal arengu - ja uurimisväljaminekuid ei tehtud.

2019. aastaks olulisi muudatusi äritegevuses ei ole planeeritud.

2018. aastat iseloomustavad olulisemad finantssuhtarvud on järgmised:

	2018	2017
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,37	0,33
ROA	-8,33%	-5,59%
ROE	- 13,90%	-11,32%

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika on järgmine:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Koguvara rentaablus (ROA) = puhaskasum / koguvara * 100

Omakapitali rentaablus (ROE) = puhaskasum / omakapital * 100

Ruben Gornischeff

Juhatuses liige

David Gordon Summerfield

Juhatuses liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	665 502	56 980	
Nõuded ja ettemaksed	27	70	
Kokku käibevarad	665 529	57 050	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 173 500	4 500 000	3
Kokku põhivarad	4 173 500	4 500 000	
Kokku varad	4 839 029	4 557 050	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	280 559	172 632	5
Kokku lühiajalised kohustised	280 559	172 632	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 039 100	1 725 700	4
Võlad ja ettemaksed	619 536	410 641	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 658 636	2 136 341	
Kokku kohustised	1 939 195	2 308 973	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 299 931	2 500 108	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-403 097	-254 531	
Kokku omakapital	2 899 834	2 248 077	
Kokku kohustised ja omakapital	4 839 029	4 557 050	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Muud äritulud	1 146 338	0	3
Mitmesugused tegevuskulud	-72 797	-188 036	
Muud ärikulud	-1 372 185	0	3
Ärikasum (kahjum)	-298 644	-188 036	
Intressitulud	22	4	
Intressikulud	-104 475	-66 499	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-403 097	-254 531	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-403 097	-254 531	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ 2018. 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 osumisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intrissitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Seotud osapooled

Ettevõtja tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid osanikega, nõukogu ja 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)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	101 905	70	0
Maamaks	0	5 995	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	107 900	70	0

Vaata ka lisa 5.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	4 500 000
31.12.2017	4 500 000
Ostud ja parendused	300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 372 185
Müügid	-2 385 880
Lisandumised äriühenduste kaudu	3 431 265
31.12.2018	4 173 500

Enamuse muudest ärituludest moodustab tulu kinnisvara müügist summas 1 146 060 eurot.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud (tagatiseta)	1 039 100	0	1 039 100	0	3,75%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	1 039 100	0	1 039 100	0			
Laenukohustised kokku	1 039 100	0	1 039 100	0			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Laenud (tagatiseta)	1 725 700	0	1 725 700	0	3,75%-4,25%	EUR	2020
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 725 700	0	1 725 700	0			
Laenukohustised kokku	1 725 700	0	1 725 700	0			

Vaata ka lisa 7.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	172 659	172 659	0
Maksuvõlad	107 900	107 900	0
Muud võlad	619 536	0	619 536
Kokku võlad ja ettemaksed	900 095	280 559	619 536
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	172 632	172 632	0
Muud võlad	410 641	0	410 641
Kokku võlad ja ettemaksed	583 273	172 632	410 641

Vaata ka lisa 2.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 000	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Amiria Vara OÜ ja Laagna Arendus OÜ ühendamisel RevalPro Kinnisvara OÜ-ga suurendati RevalPro Kinnisvara OÜ osakapitali 2 500 eurolt 3 000 euronni mitterahaliste sissemaksetega ühendatavate ühingute vara arvelt.		

RevalPro Kinnisvara OÜ eelmiste perioodide jaotamata kasum suurenes seoses ühinemisega 1 054 354 euro võrra.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Satnam Europe OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	207 175	628 474
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 451 461	1 507 867

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
Laen	1 170 000	1 692 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Laen	903 000	1 068 000

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Laen	174 000	0

Emaettevõttele laenuvõlg 0 EUR (2017.a. 522 000 EUR) ja intressivõlg 207 175 EUR (2017.a. 106 475 EUR).

Juhtkonnaga seotud ettevõtetele laenuvõlg 1 039 100 EUR (2017.a. 1 203 700 EUR) ja intressivõlg 412 361 EUR (2017.a. 304 167 EUR).

2018. a. saadud laenud kokku summas 2 073 400 EUR on ühinemise käigus omandatud.

Vaata ka lisa 4 ja 5.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.01.2020

OÜ RevalPro Kinnisvaraarendus (registrikood 11994943) 01.01.2018 – 31.12.2018
majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

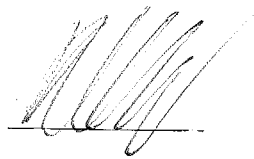
Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

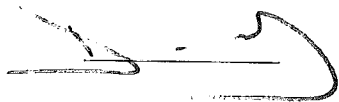
Ruben Gornischeff

Juhatuseliige



David Gordon Summerfield

Juhatuseliige



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ osanikele:

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglaselt väärtuses. 31. detsember 2018 seisuga teostatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise tulemusena tekkis ettevõttel 1,372 tuhande euro suurune väärtuse muutuse kahjum, mis on kajastatud 2018 aasta kuludes. Meie poolt teostatud praktiliste auditi protseduuride tulemusena ei ole meil võimalik järeldada, kui palju 2018 kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kahjumist peaks olema kajastatud varasematel perioodidel. Eelnevast tulenevalt ei ole meil võimalik järeldada, kui palju peaks 2018 aruandeaasta kahjum ning 31. detsember 2018 seisuga kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasum olema väiksem võrreldes 2018 raamatupidamise aastaaruandes kajastatuga.

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 ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 oluliselt lahkneb 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga, nagu need on vastu võtnud Euroopa Komisjoni poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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.

Me kasutame auditi osana 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 auditi protseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, 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 juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
 - teeme järelduse juhatuse 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 vandeauditori 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.

14. jaanuar 2020

Erki Usin
Vandeauditor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ (registrikood: 11994943) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	14.01.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 299 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-403 097
Kokku	2 896 834
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 896 834
Kokku	2 896 834

Sidevahendid

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