

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ

registrikood: 11994943

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6154170

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ on loodud 2010 aasta teises pooles.

Firmale kuuluvad kinnistud Rae vallas Peetri külas ning on alustatud kinnisvaraarendust, tööd on projekteerimisstaadiumis.

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

2016. aastal ei olnud firmal ühtegi töölepingulist suhet ning juhatuse liikmeid ei tasustatud.

Ruben Gornischeff
Juhatuse liige

David Gordon Summerfield
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	686	1 333	
Nõuded ja ettemaksed	70	1 000	
Kokku käibevarad	756	2 333	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 500 000	4 500 000	2
Kokku põhivarad	4 500 000	4 500 000	
Kokku varad	4 500 756	4 502 333	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	102 306	0	4
Kokku lühiajalised kohustised	102 306	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 551 700	1 550 700	3
Võlad ja ettemaksed	344 142	350 660	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 895 842	1 901 360	
Kokku kohustised	1 998 148	1 901 360	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 598 473	2 700 079	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-98 365	-101 606	
Kokku omakapital	2 502 608	2 600 973	
Kokku kohustised ja omakapital	4 500 756	4 502 333	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Muud äritulud	5 000	0
Mitmesugused tegevuskulud	-7 577	-7 513
Ärikasum (kahjum)	-2 577	-7 513
Intressikulud	-95 788	-94 093
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-98 365	-101 606
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-98 365	-101 606

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-2 577	-7 513
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	930	-1 000
Kokku rahavood äritegevusest	-1 647	-8 513
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-8 780
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-8 780
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 000	13 700
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 000	13 700
Kokku rahavood	-647	-3 593
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 333	4 926
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-647	-3 593
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	686	1 333

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 500	-233 729	-231 229
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-101 606	-101 606
31.12.2015	2 500	-335 335	-332 835
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju		2 933 808	2 933 808
Korrigeeritud saldo 31.12.2015	2 500	2 598 473	2 600 973
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-98 365	-98 365
31.12.2016	2 500	2 500 108	2 502 608

Arvestuspõhimõtete mõju on selgitatud lisas 2.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ 2016. aasta aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud 1. jaanuaril 2003. aastal jõustunud raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Raha

Bilansis kajastatud "Raha" sisaldab kassa ja pangakontode saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

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 kinnisvara-investeering ümber klassifitseeriti.

Kinnisvarainvesteeringuid mõeldakse 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 kinnisvara-investeering 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 jääk-maksumuse 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhas-kasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osa-kapitalist.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summates, 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 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 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	4 500 000
31.12.2016	4 500 000

Juhatus on otsustanud kinnisvarainvesteeringu kajastamise meetodit vahetada, minna soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile. Ekspert on kinnistut hinnanud 2017. aasta alguses ja juhatuse hinnangul ei ole kinnisvara väärtus aasta jooksul muutunud ning seetõttu on sama summa ka algsaldos.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud (tagatiseta)	1 551 700		1 551 700		6,25	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	1 551 700		1 551 700				
Laenukohustised kokku	1 551 700		1 551 700				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud (tagatiseta)	1 550 700	0	1 550 700		6,25	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	1 550 700	0	1 550 700				
Laenukohustised kokku	1 550 700	0	1 550 700				

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud võlad	446 448	102 306	344 142
Intressivõlad	446 448	102 306	344 142
Kokku võlad ja ettemaksed	446 448	102 306	344 142

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud võlad	350 660	0	350 660
Intressivõlad	350 660	0	350 660
Kokku võlad ja ettemaksed	350 660	0	350 660

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	606 289	573 574
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 391 858	1 327 785

2016	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Laen	1 000

2015	Saadud laenud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	
Laen	13 700

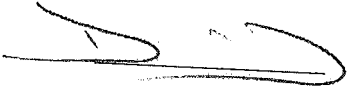
Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	600	600

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14. juuni 2017

OÜ RevalPro Kinnisvaraarnedus (registrikood 11994943) 01.01.2016 – 31.12.2016
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 osanikule

Oleme üle vaadanud RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, 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 töövõttude 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Ahtri 6a, 10151 Tallinn
14. juuni 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ (registrikood: 11994943) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	14.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 598 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-98 365
Kokku	2 500 108

Sidevahendid

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